

**Decreto No. 059**

**Maceo, 2 de Octubre de 2000**

**Por el Cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el  
Municipio de Maceo 2000 - 2006**

El Alcalde del Municipio de Maceo Antioquia, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas por las leyes 136 de 1994 y 388 de 1997, y considerando:

1. Que la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, expidió Resolución No. 3389 del 13 de julio de 2000, por medio de la cual se valida la concertación de los aspectos ambientales del Esquema de Ordenamiento Territorial para Municipio de Maceo.
2. Que el proyecto de Acuerdo para la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Maceo, fue presentado y sustentado ante el Honorable Concejo Municipal, el 1 de Agosto de 2000.
3. Que transcurridos sesenta días (60) después de la presentación del proyecto de Acuerdo, el Concejo Municipal no ha expedido el acto Administrativo para la adopción del E.O.T, ni se ha pronunciado al respecto.
4. Que en las actuales circunstancias, el Artículo 26 de la Ley 388 de 1997, faculta al Alcalde Municipal para adoptar el E.O.T.

**Decreta:**

**ARTÍCULO 1:** Adóptese para el Municipio de Maceo el Esquema de Ordenamiento Territorial, y los elementos que legalmente lo integran: El documento técnico, el documento resumen, la cartografía y las disposiciones que conforman el presente Decreto, atendiendo lo establecido en la Ley 388 de 1997, y en el Decreto 879 de 1998.

**TÍTULO I**

“Comprometidos con el Desarrollo de Maceo”

## **DEL COMPONENTE GENERAL**

### **CAPÍTULO 1 ASPECTOS GENERALES**

**ARTÍCULO 2. De los determinantes.** Se acoge como elemento director del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, el Estatuto de Usos del Suelo de la cuenca del río Nus, elaborado por CORANTIOQUIA, en el año 1998. Así mismo se tendrán en cuenta las directrices impartidas por EADE y TRANSMETANO, frente a retiros de infraestructura para la prestación de servicios públicos y construcciones aledañas a las líneas de conducción de gas natural.

**ARTÍCULO 3. De los objetivos, estrategias y políticas .**

#### **3.1. SISTEMA BIOFÍSICO**

##### **Objetivo # 1**

Concentrar el crecimiento urbano hacia el Oriente y Nor - occidente de la cabecera, racionalizando el uso y ocupación del suelo, y evitando la construcción de nuevas viviendas en zonas de riesgo.

##### **Políticas**

- Reglamentación del uso del suelo urbano, mediante la implementación de normas urbanísticas, acorde con las necesidades y respetando el carácter orgánico que impone la topografía y los riesgos naturales.
- Promoción de una adecuada mezcla de usos y actividades del suelo.
- Orientación de los usos del suelo al crecimiento urbano y a las necesidades de la población, consolidando los atributos como servicios públicos, vías, transporte, espacio público, equipamiento y vivienda.

##### **Estrategias**

- Conversión de las zonas de riesgo en zonas importantes de protección.
- Racionalización de los procesos de urbanización y ocupación del suelo, priorizando la protección de los recursos naturales, el medio ambiente y el paisaje, como condición del desarrollo, e indicador de valor agregado de la tierra.

##### **Objetivo # 2**

Impulsar el desarrollo rural y la producción agropecuaria y agroindustrial, protegiendo los recursos naturales, el paisaje, la producción tradicional de manera sostenible, y las características de su hábitat.

### **Políticas**

- Promoción y apoyo del adecuado saneamiento básico rural.
- Fortalecimiento de nuevas actividades económicas compatibles con la función ambiental, tales como la reforestación, agricultura orgánica y ecoturismo.
- Impulso a las actividades agropecuarias tradicionales, en condiciones de sostenibilidad.

### **Estrategias**

- Fortalecimiento a los programas de reforma agraria.
- Impulso a las actividades de producción agropecuaria, agroindustrial y agroforestal.
- Modernización del sector rural, propiciando el desarrollo competitivo, equitativo y sostenible del campo.

### **Objetivo # 3**

Mitigar los impactos ambientales negativos, mediante la implementación de programas que garanticen la protección y conservación del medio ambiente y los recursos naturales como indicadores esenciales de calidad de vida.

### **Políticas**

- Constitución de parques lineales en las zonas aledañas a las quebradas que atraviesan la cabecera municipal.
- Dimensionamiento y ejecución de los planes de saneamiento básico y saneamiento ambiental.
- Implementación del plan maestro de alcantarillado para suplir la demanda de servicios públicos a la población futura.
- Manejo adecuado de la oferta de agua, para atender las necesidades de la población actual y futura, en términos de calidad, cantidad y distribución espacial.

### **Estrategias**

- Minimización de los riesgos e impactos ambientales negativos, ocasionados por los residuos sólidos y las aguas servidas.
- Protección de las áreas estratégicas de producción de agua, especialmente en las cuencas hidrográficas.
- Fortalecimiento de los programas de saneamiento básico en la zona rural.
- Conservación y restauración de las áreas prioritarias de ecosistemas naturales.

### **3.2. Sistema social**

#### **Objetivo # 4**

Valorar, proteger, y preservar el patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico, cultural y paisajístico del municipio, como un legado de las futuras generaciones.

#### **Políticas**

- Identificación de los bienes que constituyen el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico, y paisajístico del municipio, para declararlos como tales.
- Implementación de incentivos para asegurar la conservación de los inmuebles, considerados como patrimonio municipal en sus diferentes modalidades.
- Fortalecimiento de la actividad turística del municipio, mediante la articulación de los atractivos naturales y paisajísticos, con los patrimoniales, conformando una verdadera estructura turística.

#### **Estrategias**

- Identificación de los sitios naturales y paisajísticos de espacio público, y declaración de éstos como zonas de reserva y/o protección ambiental.
- Conservación y mejoramiento de los inmuebles que constituyen el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural del municipio.
- Impulso a los programas de turismo ecológico y paisajístico.
- Recuperación de la memoria cultural del municipio.

#### **Objetivo # 5**

Fortalecer los programas de salud en la zona urbana y rural.

#### **Políticas**

- Impulso a los programas de prevención de las enfermedades infectocontagiosas y transmitidas por vectores.
- Ampliación del Plan de Atención Básica (P.A.B.).
- Fortalecimiento de los puestos de salud en los corregimientos.

### **Estrategias**

- Adecuación de la planta física de la E.S.E. Hospital Marco A. Cardona, atendiendo los requerimientos de la Ley.
- Impulso a las campañas educativas y preventivas.
- Dotación de los puestos de salud de los corregimientos.

### **Objetivo # 6**

Delimitar las zonas de amenaza y riesgo.

### **Políticas**

- Identificación de las zonas de amenaza y riesgo para su adecuación como zonas de espacio público.
- Implementación de medidas de control que mitiguen los asentamientos en zonas de amenaza y riesgo natural.

### **Estrategias**

- Socialización de las medidas de prevención y mitigación de riesgos.
- Fortalecimiento del comité local para la prevención y atención de desastres.

### **Objetivo # 7**

Mejorar la prestación de los servicios públicos domiciliarios en el municipio.

### **Políticas**

- Descentralización efectiva de los servicios públicos.

### **Estrategias**

- Mejoramiento de la oferta de agua potable para el consumo humano.
- Fortalecimiento de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios.

## **3.3. Sistema Funcional**

“Comprometidos con el Desarrollo de Maceo”

### **Objetivo # 8**

- Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental, y principal escenario de la integración social.

### **Políticas**

- Orientar el desarrollo del Municipio, a partir de la integración urbanística de las quebradas circundantes, recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio público.
- Recuperación del espacio público en los parques y vías, como sistema estructural del Ordenamiento Territorial.

### **Estrategias**

- Implementación de medidas de control que garanticen la conservación del espacio público, y su destinación al uso común.
- Reubicación de las personas que se dedican a las ventas callejeras y ambulantes.

### **Objetivo # 9**

Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del Ordenamiento Territorial y componente esencial del espacio público.

### **Políticas**

- Establecimiento de relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural, mediante la adecuada integración de los elementos naturales al paisaje y al espacio público.
- Protección de la llanura de inundación de las quebradas La Bonita y El Sacatín, como elementos de equilibrio ambiental y articuladores del espacio público.

### **Estrategias**

- Estructuración del suelo urbano por corredores viales e hidrográficos de carácter perimetral, que embellecen el paisaje natural.
- Incorporación de las quebradas periféricas al desarrollo urbano, como sistemas estructurantes del espacio público.

### **Objetivo # 10**

Convertir la vivienda, la calle y el sector, en un importante factor de desarrollo, integración y cohesión social, que propicia y fortalece la práctica de los valores.

### **Políticas**

- Revitalizar el sector como unidad básica, abierta, permeable y dotada de espacio público para la integración y ejecución de actividades comunitarias.
- Promover y participar en la planificación concertada de la vivienda de interés social.
- Garantizar áreas y mecanismos para construcción de la vivienda de interés social, que permitan satisfacer la demanda de este importante atributo.
- Redefinición y reorganización del Fondo de Vivienda, ajustándolo a los nuevos objetivos y alcances necesarios para el establecimiento de programas sociales de vivienda en el Municipio.

### **Estrategias**

- Impulso a los programas de Vivienda de Interés Social en el Municipio.
- Fortalecimiento del FOVIS.

### **Objetivo # 11**

Diseñar y ajustar el sistema vial urbano, donde prime la funcionalidad, el aprovechamiento de la infraestructura vial existente, acorde con las necesidades de la población, teniendo en cuenta como factor preponderante el peatón, protagonista del espacio público.

### **Políticas**

Optimización de la infraestructura vial existente.

### **Estrategias**

Ordenamiento de la malla vial, respetando el carácter orgánico que imponen la topografía y demás accidentes naturales

### **Objetivo # 12**

Garantizar el buen estado de las carreteras que conforman la malla vial del municipio.

### **Políticas**

- Impulso a los convites comunitarios.
- Implementación de convenios con las juntas de acción comunal para la reparación y mantenimiento de las carreteras veredales.

### **Estrategias**

- Mantenimiento permanente de las carreteras que comunican la cabecera con la zona rural.
- Rehabilitación de las vías en proceso de deterioro.

### **3.4. Sistema Administrativo**

#### **Objetivo # 13**

Fortalecer la capacidad de gestión del municipio, a través de estrategias que garanticen el incremento de sus recursos propios.

#### **Políticas**

- Racionalización de los recursos humanos, físicos y financieros.
- Implementación de una base de datos gravable, que garantice el reconocimiento de los deudores y eclusores de las Rentas Municipales.
- Mejorar la eficiencia fiscal y administrativa del municipio, mediante la adopción de planes estratégicos que garanticen la recuperación de los ingresos tributarios dejados de cobrar.
- Sensibilización de la comunidad, frente a la urgente necesidad de pagar los impuestos en las cuantías correspondientes y en forma oportuna, así como su incidencia en el desarrollo o estancamiento del municipio.

#### **Estrategias**

- Implementación de campañas educativas y de sensibilización, que permitan a todos los maceítas, adquirir un conocimiento amplio sobre el territorio municipal, sus recursos, bienes y servicios.
- Impulso a los procesos de modernización y reestructuración del municipio.

#### **Objetivo # 14**

Elevar los niveles de eficiencia fiscal y administrativa.

#### **Políticas**

- Articulación de los procesos de descentralización y control.
- Evaluación permanente de los procesos que intervienen en el sistema Administrativo.
- Reestructuración de la planta de cargos del Municipio.

### **Estrategias**

- Establecimiento de alianzas y convenios necesarios, para lograr la eficiencia administrativa, articulando los procesos de descentralización y control.
- Racionalización de los recursos físicos, humanos y financieros.
- Implementación de estímulos para los contribuyentes que paguen oportunamente los impuestos tributarios.

### **Objetivo # 15**

Contribuir desde el ordenamiento, a la construcción de un municipio equitativo, y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística democrática y participativa.

### **Políticas**

- Generar una movilización local en torno a la necesidad de participar activamente en la construcción de planes complementarios del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Implementación de mecanismos de gestión urbanística que contribuyan a conciliar pacíficamente en los diferentes conflictos de Ordenamiento territorial en el municipio.
- Apoyo a los procesos de participación ciudadana y a las diferentes formas de organización comunitaria.

### **Estrategias**

Fortalecimiento de los procesos de participación ciudadana.

## **CAPÍTULO 2**

### **DE LOS LÍMITES Y LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

**ARTÍCULO 4. De los límites municipales.** Los límites del municipio de Maceo son los establecidos por la Ordenanza N. 60 del 9 de julio de 1942.

**ARTÍCULO 5. De la clasificación del territorio.** Con el fin de planificar el uso del territorio y su correcta intervención, con base en las características de

ocupación, equilibrio y usos del suelo, el territorio del municipio de Maceo se clasifica en suelo urbano, suburbano, rural, y suelo de protección.

**ARTÍCULO 6. Del suelo urbano.** Constituye el suelo urbano el territorio que, según las exigencias de la Ley 388, cumple los requisitos en cuanto cubrimiento de servicios públicos domiciliarios, la dotación de infraestructura vial y el respectivo equipamiento que integra a un gran número de habitantes localizados en forma concentrada dentro de un área específica.

El perímetro urbano se modifica con respecto al área actual, para garantizar mejor cubrimiento de los servicios públicos, y se delimita por la siguiente poligonal:

(Mapa No. 20)

Línea	Coordenadas		Rumbo
	N	E	
1 - 2	1.217.643	921.112	Sur oriente
2 - 3	1.217.591	921.282	Sur oriente
3 - 4	1.217.091	921.598	Sur oriente
4 - 5	1.216.899	921.718	Norte sur
5 - 6	1.216.701	921.652	Sur oriente
6 - 7	1.216.645	921.730	Sur oriente
7 - 8	1.216.465	921.768	Sur oriente
8 - 9	1.216.421	921.864	Sur occidente
9 - 10	1.216.271	921.856	Sur occidente
10 - 11	1.216.105	921.670	Sur occidente
11 - 12	1.215.975	921.648	Sur occidente
12 - 13	1.215.767	921.570	Sur occidente
13 - 14	1.215.655	921.370	Nor occidente
14 - 15	1.215.631	921.310	Nor oriente
15 - 16	1.215.771	921.378	Nor oriente
16 - 17	1.215.879	921.550	Nor occidente
17 - 18	1.216.139	921.312	Norte sur
18 - 19	1.215.975	921.314	Oriente occidente
19 - 20	1.215.975	921.238	Nor occidente
20 - 21	1.216.081	921.168	Nor oriente
21 - 22	1.206.205	921.266	Nor occidente
22 - 23	1.216.335	921.198	Nor oriente
23 - 24	1.216.519	921.210	Nor occidente
24 - 25	1.216.569	921.116	Nor oriente
25 - 26	1.216.665	921.152	Sur oriente

26 - 27	1.216.581	921.418	Nor occidente
27 - 28	1.216.789	921.318	Nor oriente
28 - 29	1.217.395	921.342	Nor occidente
29-1	1.217.613	921.078	Nor oriente

**ARTÍCULO 7: Del suelo suburbano.** Es aquel que presenta características e infraestructura para permitir un asentamiento humano, pero sin que se convierta en suelo urbano, o de expansión urbana. Son suelos rurales con una mediana densidad de ocupación del territorio.

Se establece como suelo suburbano para el municipio de Maceo, el área ocupada por los Corregimientos de La Susana y La Floresta, y el sector de San José del Nus, perteneciente a la vereda Alto Dolores.

El perímetro del Corregimiento de La Susana está definido por la siguiente poligonal: (Mapa No. 25).

Línea	Coordenadas		Rumbo
	N	E	
1 - 2	1.221.814	935.207	Nor oriente
2 - 3	1.221.896	935.859	Sur oriente
3 - 4	1.221.888	935.899	Sur oriente
4 - 5	1.221.816	935.955	Nor oriente
5 - 6	1.222.122	936.091	Nor oriente
6 - 7	1.222.234	936.295	Sur oriente
7 - 8	1.222.136	936.335	Sur occidente
8 - 9	1.222.078	936.175	Sur occidente
9 - 10	1.221.900	936.121	Sur occidente
10 - 11	1.221.774	936.021	Sur occidente
11 - 12	1.221.654	935.951	Sur occidente
12 - 13	1.221.644	935.825	Nor occidente
13 - 14	1.221.732	935.673	Sur occidente
14 - 15	1.221.548	935.659	Nor occidente
15 - 16	1.221.566	935.499	Nor occidente
16 - 17	1.221.702	935.483	Nor occidente
17 - 1	1.221.746	935.199	Nor oriente

El perímetro del Corregimiento de La Floresta está definido por la siguiente poligonal: (Mapa No. 26)

Línea	Coordenadas		Rumbo
	N	E	
1 - 2	1.208.312	930.507	Oriente
2 - 3	1.208.312	930.657	Sur oriente
3 - 4	1.208.205	930.933	Sur oriente
4 - 5	1.208.126	931.213	Sur oriente
5 - 6	1.208.098	931.537	Sur
6 - 7	1.207.920	931.537	Occidente
7 - 8	1.207.920	931.281	Nor - occidente
8 - 9	1.208.126	930.729	Margen izquierda quebrada Alejandría
9 - 10	1.208.208	930.557	Sur occidente
10 - 1	1.208.200	930.513	Nor - occidente

El perímetro del sector San José del Nus está definido por la siguiente poligonal:

(Mapa No. 27)

Línea	Coordenadas		Rumbo
	N	E	
1 - 2	1.210.261	916.882	Nor oriente
2 - 3	1.210.307	917.084	Sur oriente
3 - 4	1.209.937	917.162	Occidente
4 - 1	1.209.937	917.000	Nor occidente

**ARTÍCULO 8. Del suelo rural.** Está constituido por el territorio contenido dentro de los límites Municipales, no incluido en los perímetros del suelo urbano y que, por sus características y condiciones es apto para los usos agrícolas, ganaderos, forestales y para la explotación de los recursos naturales.

Se adopta como suelo rural para el municipio de Maceo, el área indicada en el mapa No. 11.

**ARTÍCULO 9. Del suelo de protección.** De acuerdo a lo establecido en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1998 corresponden a este tipo, los suelos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de zonas de ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable, tienen restringida la

posibilidad de urbanizarse. Los terrenos que forman parte del suelo de protección se caracterizan por presentar:

- Pendientes mayores al 75%.
- Alto riesgo de desastre y relieve escarpado con condiciones de susceptibilidad alta al deterioro.
- Cobertura en bosque natural primario.
- Áreas de retiro de la red hídrica.

Se han identificado en el municipio las siguientes áreas de protección:

- Las micro cuencas abastecedoras de los acueductos: Micro cuenca La Cuchilla, San Lucas, San Cipriano, Alto Dolores, San José del Nus, Guardasol, El Ingenio, La Susana, La Floresta, El Silencio, Acueducto urbano, Tres piedras, y multiveredal La Susana, San Antonio Las Brisas.
- Las áreas de protección por patrimonio: Los trapiches La Mundial y El Bosque, el camino viejo San José del Nus – Maceo, y los caminos empedrados al interior de los cultivos de caña en La Mundial, vereda San Cipriano.
- El cerro Patiburrú.
- El sistema de cavernas en el cañón del río Alicante.
- Los elementos hidrográficos que forman parte del sistema de las cuencas de los ríos Alicante, Nus, Cupiná y San Bartolomé.
- Las áreas de protección requeridas para la conservación de las cuencas y la permanencia del recurso hídrico.
- Las quebradas El Sacatín y La Bonita como ejes estructurantes del sistema de espacio público urbano.
- Terrenos que deben protegerse restringiendo su desarrollo constructivo, bien sea porque se requieren para ubicar redes de servicios públicos domiciliarios o por constituir zonas de riesgo no recuperables por desastres naturales (deslizamientos e inundaciones).

Para el suelo de protección se han determinado los siguientes usos:

- Forestal protector
- Forestal productor – protector.
- Áreas para la disposición final de residuos sólidos.
- Áreas de protección por patrimonio y espacio público.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se define como área de retiro a la red hídrica en el suelo rural, la establecida en el Decreto 1449 de 1977, “la cual corresponde a una faja no inferior a 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas o cauce de ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua”.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todo proyecto a implementar en las áreas de protección, deberá ajustarse a los usos principales y requerirá la obtención de licencia ambiental ante la autoridad competente, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1753 de 1994.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Se adopta como suelo de protección urbano y rural, las áreas delimitadas en los mapas N. 11 y 17.

Los predios ubicados en suelos de protección serán beneficiados con las tarifas mínimas para el impuesto predial unificado, siempre y cuando los propietarios cuiden y conserven las áreas según las normas establecidas en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 10. De las categorías de los usos del suelo.** Los usos del suelo tendrán las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

### **Uso Principal**

Se considera uso principal, el señalado como uso predominante, es decir aquel que determina el carácter asignado a las áreas homogéneas y aparece sin restricciones en cuanto a intensidad y ubicación.

### **Uso Complementario**

Es aquel que contribuye al mejor funcionamiento de los usos principales, por cuanto supe demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

### **Uso Restringido**

Es todo aquel uso del suelo que a pesar de no reñir con los usos principales, no reúne las condiciones más adecuadas para lo que ha sido destinada la zona, y por tanto es permitido de manera condicionada, siempre y cuando cumpla determinadas normas, requisitos o limitaciones exigidas. Los usos restringidos se establecerán mediante Decreto municipal debidamente motivado, con el objetivo de mitigar impactos negativos o potenciar impactos positivos cuando se presente una de las siguientes situaciones:

- Cambiar la categoría de uso de permitido a prohibido y viceversa. Este tipo de variaciones se permitirá únicamente para casos específicos, con fundamentación técnica, y previa evaluación de los impactos urbanísticos, ambientales y sociales.
- Cuando se requiera de manera general establecer niveles de saturación para determinada zona.
- Cuando se presente un plan parcial.

### **Uso Prohibido**

Constituye todo uso y actividad totalmente incompatible con los usos permitidos para una zona específica, en razón de su gran impacto urbanístico, ambiental, social y paisajístico, o porque su implementación podría generar un cambio de vocación para la zona, o tener influencia sobre la misma.

**ARTÍCULO 11. De las fajas de retiro.** Se determinan en el Municipio de Maceo las siguientes fajas de retiro:

1. Las fajas de protección a las fuentes de agua según lo establecido en el Artículo 9 de este Decreto.
2. Las fajas de protección a las líneas de energía, las cuales se determinan según la capacidad de las líneas:
  - Para redes de 13.3 KV. y voltaje línea a línea, se tiene la distancia horizontal mínimo de 1,52 m. entre postes y redes de energía a balcones, áreas accesibles a peatones, ventanas no resguardadas, muros y voladizos.
  - La distancia vertical de redes a balcones y cubiertas accesibles a peatones será de 4.57 m.

- A líneas de mayor tensión las secciones mínimas de los corredores eléctricos serán:

<b>KV</b>	<b>DISTANCIA MÍNIMA LÍNEA A EDIFICACIÓN</b>	<b>SECCIÓN TOTAL CORREDOR</b>
ENTRE 34,4 Y 44 KV.	3,5 m	7 m
110 A 120 KV.	8 m	16 m
HASTA 230 KV.	16 m	32 m

La ubicación de postes de energía en las zonas urbanizadas a la fecha, se realizará donde no obstaculicen la circulación peatonal, preferiblemente sobre zonas verdes, con una distancia mínima de 0,30 m respecto al cordón de la calzada vehicular.

Para los proyectos urbanísticos nuevos, la canalización de redes eléctricas de baja tensión hasta 13,2 kv. se hará bajo tierra.

### **CAPÍTULO 3**

#### **DE LAS ZONAS DE RIESGO Y AMENAZA**

**ARTÍCULO 12.** Se identifican como zonas de riesgo y amenaza en el suelo urbano del Municipio de Maceo, las definidas en el mapa N.12, para el Corregimiento La Susana, mapa N. 13, corregimiento La Floresta mapa N. 14, en el sector San José del Nus mapa N. 15, y en el suelo rural según el mapa N. 18.

**ARTÍCULO 13. De las recomendaciones para el manejo de zonas expuestas a riesgo y amenaza media y alta.**

- Por medio de la Secretaría de Obras Públicas se adelantarán programas que incluyan la construcción de drenajes (cunetas, andenes, canalizaciones, muros de contención entre otras) de las zonas críticas.
- La UMATA y la oficina de recursos naturales, implementarán acciones tendientes a proteger las zonas mediante reforestación permanente.
- El Municipio adquirirá los lotes no edificables y que se puedan destinar a la ornamentación urbanística y/o a la prevención de desastres.

- Se emprenderán programas de ordenamiento y manejo integral de las cuencas ubicadas en las zonas de alta amenaza, en coordinación con todas las entidades competentes.
- En las comunidades afectadas se organizarán programas de educación ambiental en coordinación con las Juntas de Acción Comunal, tendientes al mejoramiento del entorno y a generar sentido de pertenencia.
- Se exigirán estudios previos que contengan técnicas adecuadas sobre el corte de taludes y la correcta disposición final del material extraído.
- No se permitirá arrojamiento de escombros, tierra, basura y descapote en la llanura aluvial de las quebradas.
- Se mantendrá vigilancia y se impondrá sanciones para los infractores.
- En algunos sitios de la llanura aluvial, previo estudio y diseño adecuado, se podrán implementar llenos que cumplan funciones específicas como:
  - Terraplenes, barreras de defensa, reforestación y recolección de basuras en las riberas.
- Se congelará el proceso de asentamientos humanos indiscriminados.
- Se adelantarán programas de reforestación, asesoría y educación a los campesinos.
- Se reubicarán los habitantes asentados en las zonas afectadas.
- Se recuperarán las zonas inestables, mediante la adecuación del talud, con bermas, gaviones, engramado, arborización, filtros y cunetas.
- No se permitirá el corte de taludes verticales más altos que las casas.
- En taludes verticales ya existentes y que son demasiado altos, se construirán cunetas de coronación para evacuar las aguas lluvias.
- Se recogerán todas las aguas en forma apropiada (alcantarillado, cunetas, canoas y bajantes).

**ARTÍCULO 14. De las normas técnicas para prevención de amenaza y riesgo.** Se adoptan las siguientes normas para la prevención de amenazas y riesgos en el municipio de Maceo:

- No se autorizará la construcción de nuevas viviendas o edificaciones en zonas de amenaza alta. En las ya intervenidas, habrá restricción y aún prohibición para nuevas viviendas cuando las condiciones técnicas del terreno así lo indiquen.
- El Fondo de Vivienda no podrá adelantar planes de mejoramiento en zonas de alto riesgo.
- En zonas inestables, las viviendas existentes, no podrán someterse a adiciones o ampliaciones y sólo se permitirán adecuaciones y/o reformas locativas en un solo piso y utilizando materiales livianos. En los eventos descritos se dará estricto cumplimiento a las normas de sismorresistencia.
- La conformación de taludes obedecerá a un diseño técnico con pendientes adecuadas que garanticen su estabilidad; en todo caso, los taludes se engramarán y drenarán para aliviar riesgos de fallas por deslizamiento.
- En estas zonas se tendrá especial cuidado con las obras de drenaje subterráneo y superficial; por lo cual la evacuación de aguas lluvias deberá hacerse a través de canalizaciones abiertas o cerradas.
- Se respetarán los retiros obligatorios.

**ARTÍCULO 15. De las acciones prioritarias en los sectores expuestos a amenaza y riesgo alto.** En estos sectores se adelantarán las siguientes acciones:

- No se permitirá arrojamiento de escombros, tierra, basura y descapote en la llanura aluvial de las quebradas.
- Se mantendrá vigilancia y se impondrá sanciones para los infractores.
- En algunos sitios de la llanura aluvial, previo estudio y diseño adecuado, se podrán implementar llenos que cumplan funciones específicas como:  
  
Terraplenes, barreras de defensa, reforestación y recolección de basuras en las riberas.
- Congelar el proceso de asentamientos humanos indiscriminados.
- Adelantar programas de reforestación, asesoría y educación a los campesinos.
- Reubicación de los habitantes asentados en las zonas afectadas.

- Se recuperarán las zonas inestables, mediante la adecuación del talud, con bermas, gaviones, engramado, arborización, filtros y cunetas.
- No se permitirá el corte de taludes verticales más altos que las casas.
- En taludes verticales ya existentes y que son demasiado altos, se deberán hacer cunetas de coronación para evacuar las aguas lluvias.
- Se recogerán todas las aguas en forma apropiada (alcantarillado, acueducto, cunetas, canoas y bajantes).
- Las viviendas que se encuentran ubicadas en zona de riesgo no mitigable, en el área urbana en los sectores de Cañaverál y la calle La Libertad, se reubicarán por etapas, en el mediano plazo. Además no se permitirá su ampliación o remodelación. En la primera etapa, se reubicarán 10 de las viviendas localizadas en el sector cañaverál.
- Para el Corregimiento de la Floresta se buscará un terreno al cual se le harán los estudios de amenaza, con el fin de reubicar 15 de las viviendas que se encuentran en alto riesgo por inundación y deslizamiento, sobre la margen izquierda de la quebrada La Alejandría.
- En el Corregimiento de la Susana se reubicarán las 2 viviendas del sector El Platanillo, en el mediano plazo.
- En el sector San José del Nus, vereda Alto Dolores, se buscará un terreno para la reubicación de 4 viviendas que se encuentran localizadas en la margen izquierda del río Nus, y que presentan riesgo alto por inundación.

## CAPÍTULO 4

### DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO BÁSICO

**ARTÍCULO 16. De la caracterización de la infraestructura y el equipamiento básico.** La infraestructura y el equipamiento básico para el municipio de Maceo, tendrán las siguientes características:

1. La distribución de la infraestructura y el equipamiento deberán contribuir al equilibrio entre las comunidades y veredas.
2. El equipamiento comunitario será la base para la implementación de la sectorización municipal a través del desarrollo e integración urbana y rural.

3. La Infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.

**ARTÍCULO 17.** La localización exacta de los equipamientos comunitarios será definida por cada Administración Municipal dentro del programa de ejecución.

**TÍTULO II**  
**DEL COMPONENTE URBANO**  
**CAPÍTULO 1**  
**CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANO**

**Artículo 18. De la clasificación del suelo urbano.** El suelo urbano se clasifica en suelo de protección y de desarrollo urbanístico. Adóptese para el municipio de Maceo la clasificación del suelo urbano, delimitada en el Mapa No. 21.

**Artículo 19. De los usos del suelo urbano.** Adóptese para el municipio de Maceo los usos del suelo urbano, identificados en el Mapa No. 17.

**Usos para el suelo de protección urbano.** Para el suelo de protección urbano se han identificado los siguientes usos:

**1. Áreas de protección por espacio público.** Éstas tienen gran potencial para la generación de espacios públicos, para subsanar, en parte, los faltantes en metros cuadrados de parques y zonas verdes urbanas.

**Uso Principal:** Recreación, turismo.

**Uso Complementario:** Forestal protector, forestal productor protector.

**Uso Restringido:** Institucional.

**Uso Prohibido:** Residencial, mixto, industria, agropecuario, agroforestal silvopastoril minero, los demás.

**Tratamiento:** Desarrollo, conservación, rehabilitación.

**2. Áreas de protección por amenaza de deslizamiento.** Por presentar amenaza de deslizamiento tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

**Uso Principal:** Forestal productor protector, recreación.

**Uso Complementario:** Turismo, forestal protector.

**Uso Restringido:** Agropecuario.

**Uso Prohibido:** Residencial, mixto, institucional, industria, agroforestal silvopastoril, minero, los demás.

**Tratamiento:** Conservación, rehabilitación, revegetalización

**Artículo 20. De los usos para el suelo de desarrollo urbanístico.** Para el suelo de desarrollo urbanístico se han identificado los siguientes usos:

## 1. Residencial

Son aquellos sectores del suelo urbano que serán ocupados con vivienda como actividad predominante; su uso se orienta primordialmente a protegerla y complementarla con una variada oferta de actividades, de forma que se revitalicen estos sectores y, que en algunos casos, la vivienda pueda cumplir un papel adicional al permitir la realización, a su interior, de actividades productivas compatibles con su función primordial y la de su entorno, o cuando se trate de actividades que no generen deterioro o expulsión de la vivienda.

Se destacan por ser primordialmente residenciales los siguientes sectores: El Plan, Barrio Divino Niño, La Paz, Restrepo Nro1 y 2, Alto de Las Ruices.

**Uso Principal:** Residencial.

**Uso Complementario:** Recreativo.

**Uso Restringido:** Mixto, institucional, turismo, forestal protector.

**Uso Prohibido:** Industria, agropecuario, agroforestal silvopastoril, forestal productor protector, minero, y los demás.

**Tratamiento:** Desarrollo.

## 2. Mixto.

Son aquellas áreas del territorio, que se caracterizan por concentrar actividades, de producción, comercio o servicios, mezcladas con vivienda; la intensidad en la utilización del suelo es variable y tienen una gran capacidad de convocatoria por la variedad y cantidad de actividades que ofrecen a su área de influencia, además de que tiene condiciones favorables de accesibilidad.

Las propuestas para este sector se orientarán a intensificar su uso, de forma que se propicie una alta utilización del suelo y la localización de actividades económicas, culturales, comerciales, de servicios, y la vivienda.

Este suelo predomina en la carrera 30 entre el parque principal y el parque los fundadores, y tiene los siguientes usos:

**Uso Principal:** Mixto, residencial

**Uso Complementario:** Institucional, recreativo.

**Uso Restringido:** Turismo, industria, forestal protector.

**Uso Prohibido:** Agropecuario, agroforestal silvopastoril, forestal productor protector, minero y los demás.

**Tratamiento:** Desarrollo.

### 3. Institucional.

Están dentro de esta categoría los de prestación de servicios sociales y comunitarios, desarrollados por elementos de equipamiento colectivo como los centros administrativos, culturales, religiosos, de servicios de salud, cementerio, cárcel, escuelas y colegios, entre otros.

Con respecto a la ubicación de equipamientos Institucionales se propone conservar los que actualmente existen.

Para nuevas edificaciones de uso institucional se plantea que su localización esté en función de la cobertura y tipo de servicio que prestan. A éstos se les ha asignado los siguientes usos:

**Uso Principal:** Institucional.

**Uso Complementario:** Recreativo.

**Uso Restringido:** Residencial, mixto, turismo, forestal protector.

**Uso Prohibido:** Industria, agropecuario, agroforestal silvopastoril, forestal productor protector, minero, los demás.

**Tratamiento:** Conservación y desarrollo.

### 4. Recreativo.

Se contemplan en esta categoría, todas aquellas áreas del territorio que se caracterizan por concentrar actividades de carácter recreativo, deportivo, y de libre esparcimiento en general.

**Uso Principal:** Recreación, turismo.

**Uso Complementario:** Forestal protector.

**Uso Restringido:** Residencial mixto.

**Uso Prohibido:** Institucional, industria, agropecuario, agroforestal silvopastoril, forestal productor protector, minero, los demás.

**Tratamiento:** Conservación y desarrollo.

### 5. Industrial.

Hasta el momento no se han identificado industrias en el municipio; para el desarrollo de proyectos industriales se tendrán en cuenta los principios establecidos en el Decreto - Ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente), Ley 9 de 1979, y el Decreto 948 de 1995. En todo caso no se podrá dentro del perímetro urbano, autorizar el establecimiento o instalación de una fuente fija de contaminación del aire.

**Artículo 21. De los usos del suelo suburbano.** Para el suelo suburbano se permitirá una mezcla de usos, ya que estos centros presentan un área reducida y no se encuentran consolidados.

**Uso Principal:** Residencial, mixto, institucional.

**Uso Complementario:** Recreación, turismo, agropecuario, agroforestal silvopastoril.

**Uso Restringido:** Forestal productor protector.

**Uso Prohibido:** Forestal protector, industria, minero, los demás.

**Tratamiento:** Desarrollo, consolidación.

Los proyectos que se ubiquen en esta zona deberán cumplir las siguientes normas:

**Densidad máxima:**

Para parcelación, loteos y predios individuales: 20 viviendas/ha.

**Altura máxima**

Vivienda: 9 m

Otros usos: 12 m

## CAPÍTULO 2

### DE LAS NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

**ARTÍCULO 22. De las normas urbanísticas generales.** Permiten establecer usos e intensidades de usos del suelo, y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes áreas comprendidas dentro del perímetro urbano. Otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

**ARTÍCULO 23.** En el Municipio de Maceo se permitirá tipología de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en las siguientes condiciones:

**1. Unifamiliar:** Área mínima de predio: 72 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 6 m.

**2. Bifamiliar:** Área mínima de predio: 100 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 6 m.

Cada planta corresponderá a una vivienda.

**3. Multifamiliar:** Área mínima de apartamento: 72 m<sup>2</sup> sin incluir zonas comunes.

**ARTÍCULO 24.** No se permitirá la partición de los frentes de los lotes para solución apareada en un solo nivel.

**PARÁGRAFO:** En los eventos de vivienda unifamiliar o bifamiliar, podrá combinarse el uso residencial con el uso de comercio y servicio, siempre y cuando el frente mínimo de la vivienda en primer piso, así como el del local, no sean inferiores a 3 metros, descontando accesos al segundo piso.

**ARTÍCULO 25. De las normas para las urbanizaciones.** Se define como urbanización, el proceso mediante el cual un lote de terreno, de cualquier extensión, se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas verdes, uso comunal y habilitando en él 5 ó más lotes individuales, para lo cual se requiere licencia de urbanismo.

**ARTÍCULO 26.** El urbanizador tendrá como obligación entregar como mínimo las siguientes obras:

- Los andenes, calzadas, cordones, cuneta y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales.
- Apertura y explanación de las áreas verdes y recreativas y las destinadas a futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas.
- Concertar con la oficina de Planeación las áreas de cesión, las cuales deberán ser entregadas al Municipio adecuadas y habilitadas para su uso. Éstas deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento en cuanto al acceso, aptitud para la construcción de los servicios que allí se instalen y no tener afectaciones que impidan su utilización.
- Dar cumplimiento a las áreas de cesión establecidas en este Decreto.
- Entregar totalmente conformados los espacios que integran la fachada, la cual deberá entregarse totalmente terminada.
- Construir la Infraestructura de servicios públicos: Acueducto y Alcantarillado general, energía y alumbrado público, telefonía, diseños de redes de gas.
- Infraestructura para almacenamiento y manejo de residuos sólidos.
- Presentar reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La oficina de Planeación no expedirá permiso de escrituración y/o ventas, hasta tanto el urbanizador y/o representante legal del grupo asociativo, acrediten mediante escritura pública, debidamente registrada, la cesión de las áreas correspondientes.

**ARTÍCULO 27.** Las viviendas que conforman la urbanización estarán sometidas a las normas y diseños bajo los cuales fue expedida la licencia de la misma.

**ARTÍCULO 28.** En las urbanizaciones se podrán plantear ciertos cambios en la fachada que no afecten la unidad de conjunto, y no contravengan la normatividad de este Decreto, siempre y cuando, los interesados presenten ante la oficina de Planeación la propuesta de diseño, respaldada con la firma del 51% de los propietarios de la urbanización; en dicho caso se aprobarán los diseños mediante Resolución y será obligatorio para toda la urbanización.

**ARTÍCULO 29.** El espacio público con el cual ha sido aprobada la urbanización deberá conservarse, permitiéndose solamente obras para la protección del mismo, previo visto bueno de la oficina de Planeación.

**ARTÍCULO 30.** El desarrollo de vivienda multifamiliar en lotes individuales y/o urbanizados, generará para el propietario, la obligación de reservar o disponer de 20 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda, los cuales serán destinados a zonas comunes dentro del proyecto.

**ARTÍCULO 31. De la vivienda de interés social.** Para efecto de aplicación de las normas urbanísticas en el Municipio de Maceo, denomínese vivienda de interés social, aquella cuyo precio de venta, (incluye el lote y una mínima solución habitacional), no exceda las tarifas determinadas en el Plan Nacional de Desarrollo, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 32. De las normas para urbanizaciones de V.I.S.** Cuando se adelanten programas de vivienda de interés social con valor por unidad de vivienda de hasta 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes, se aplicará la siguiente normatividad:

- Densidad 60 viviendas por hectárea.
- Área mínima de vivienda:

**Unifamiliar:** Frente mínimo 4 m, área mínima de predio 36 m<sup>2</sup>.

**Bifamiliar:** Frente mínimo 6m, área mínima de predio 72 m<sup>2</sup>.

**Multifamiliar:** El área mínima de apartamento será de 70m<sup>2</sup> sin contar áreas comunes.

**ARTÍCULO 33.** Para vivienda unifamiliar y bifamiliar de interés social, el área mínima ya sea entregada por el urbanizador o construida directamente por el usuario, será de 20 m<sup>2</sup> como unidad básica y deberá estar conformada por un espacio múltiple y el área de servicio, cocina y baño.

**ARTÍCULO 34.** Para todo desarrollo de vivienda que se pretenda adelantar, se establece como obligatorio para quien desarrolle el proyecto, la siembra de tres (3) árboles como mínimo por cada unidad de vivienda aprobada, preferiblemente de especies nativas, las cuales tendrán una supervisión por parte de la UMATA, quien expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de Planeación, tan pronto quien este desarrollando las obras de Urbanismo, haya adecuadamente sembrado los árboles, requisito para poder otorgar el certificado de concordancia.

**PARÁGRAFO:** Los árboles de que trata el presente Artículo, podrán sembrarse bien sea en el área de cesión o en las zonas de protección.

**ARTÍCULO 35. De los requisitos para loteos en el suelo urbano.** Todo loteo o subdivisión de un predio original entre dos y cuatro lotes individuales requiere tramitar licencia de urbanismo y dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- Todo lote deberá contar con acceso directo sobre la vía pública.
- Los lotes deberán tener frente mínimo de 6 m, salvo la excepción consagrada para vivienda de interés social, en este Decreto.
- Contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- Deberán cumplir con las áreas de cesión establecidas en este Decreto.
- Cada lote individual, deberá estar en posibilidad de cumplir las normas sobre retiros obligatorios.
- No se podrá fraccionar un lote en un área tal que no permita su desarrollo urbanístico.

**ARTÍCULO 36. De las obligaciones para los propietarios de lotes sin construir.** Los lotes sin construir que se encuentren incorporados a la malla urbana deberán estar debidamente cerrados mediante muros o cercas vivas de carácter ornamental. En todo caso los propietarios de predios sin desarrollar, ubicados en cualquier parte del Municipio deberán garantizar que el predio se encuentre libre de escombros y basuras.

**ARTÍCULO 37. De las construcciones sismorresistentes.** Todas las construcciones y edificaciones que se adelanten en el Municipio de Maceo, deberán cumplir las normas de sismo resistencia establecidas en la Ley 400 de 1998 o aquella que la modifique o sustituya.

Corresponderá a la oficina de Planeación o a quien haga sus veces, conceder las licencias de construcción, así como exigir su cumplimiento.

La oficina de Planeación se abstendrá de aprobar los proyectos o planos de construcción, que no cumplan con las normas señaladas en la citada Ley o las disposiciones que la reglamentan.

**ARTÍCULO 38. De los estacionamientos.** En la construcción de estacionamientos se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Todo parqueadero deberá garantizar la seguridad, salubridad e higiene para sus usuarios.
2. Los accesos y salidas interrumpirán en una sola vez el andén, de tal forma que no dificulten la circulación y no representen peligro a los peatones; se realizarán de forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada, facilitando así los giros de vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
3. El acceso de los parqueaderos públicos desde las vías primarias y secundarias, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando las secciones de la vía no contemplen antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén.
4. Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueo serán las de un rectángulo de dos metros con cuarenta (2.40 m) por cinco metros (5 m); la sección mínima del carril de circulación será seis metros (6 m) para el parqueo a noventa grados (90°) en los dos costados y 5 metros mínimo para celdas en un solo costado o dispuestas de forma diagonal.
5. La pendiente máxima de las rampas tanto de acceso como de circulación interna será veinte por ciento (20%).
6. El acceso y salida a los estacionamientos deberá ubicarse como mínimo a 5 m de distancia de la esquina más próxima.
7. Si el estacionamiento se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida, serán desarrolladas en el interior del predio a partir del paramento de la edificación, o del retiro mínimo exigido para el proyecto. En ningún caso se permitirán rampas que atravesen el andén, la zona verde pública o el antejardín.

8. Si es parqueadero en superficie, el cierre del local será en mampostería ranurada, revitada y pintada a una altura mínima de 2,50 m.
9. Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destino a la circulación de peatones.
10. Los muros adyacentes a otras edificaciones serán independientes de ellas, conformando así una cámara de aire o aislamiento, impidiendo la transmisión de ruidos y vibraciones a las construcciones aledañas.

**ARTÍCULO 39.** Queda prohibido las zonas de estacionamiento para vehículos de más de cinco (5) toneladas en los espacios públicos (parques, zonas verdes, y vías secundarias). De igual manera, queda prohibido las zonas de carga y descarga permanente en las áreas residenciales.

### **CAPÍTULO 3**

#### **DE LAS NORMAS SOBRE VOLUMETRÍAS EN EDIFICACIONES**

**ARTÍCULO 40.** Los elementos de volumetría son aquellas características físicas de las edificaciones, cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, y otros, incluidos los que están por encima del nivel natural del terreno, y los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de edificación.

**ARTÍCULO 41.** El número de Pisos permitido para la zona residencial será de tres (3), con una altura máxima de nueve metros (9 m), sin contar la cubierta, a partir del nivel de calle y para casos de predios esquineros contados a partir de la esquina de éste.

**ARTÍCULO 42. De los aislamientos.** Los proyectos específicos deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

En los eventos en que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, la edificación deberá dar solución adecuada a los empates, con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos,

retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

**ARTÍCULO 43. Del tratamiento de los muros y las fachadas.** Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo.

Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el certificado de concordancia.

Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y con color similar al de la fachada.

**ARTÍCULO 44. Ventana en muro medianero y en altura.** Se harán de la siguiente manera:

En muros en altura: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no corresponda a los medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.

En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1,60 metros con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio no transparente.

**PARÁGRAFO:** En cualquiera de los casos anteriores para la obtención de la licencia de construcción, se anexará copia de la escritura pública debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el Artículo 923 del Código Civil.

Los espacios contarán con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por esta ventana. Las ventanas sobre muros medianeros que no cuenten con el permiso del vecino colindante, serán cerradas a costo de quién las tiene en uso y sin derecho a retribución alguna.

**ARTÍCULO 45. De las mansardas o buhardillas.** Son áreas construidas que se conforman utilizando la inclinación del techo, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional, y deberá estar integrada especialmente al piso inmediatamente inferior.

La construcción de mansardas es permitida en cualquier edificación y se contabilizará como área construida cubierta.

**ARTÍCULO 46. Del Mezanine.** El mezanine es el nivel intermedio integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste. La construcción de mezanine es permitida en cualquier edificación y se contabilizará como área construida cubierta.

**ARTÍCULO 47. De los voladizos.** El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y se clasifican en:

**1. Balcones:** Voladizo cubierto abierto al exterior y sin muro de cerramiento. Se permitirá en las siguientes condiciones:

- a) Sólo podrá sobresalir hasta 80 cm de la línea de paramento exigido.
- b) Altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde 2,50 m.
- c) Respetar como mínimo 1,52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos.
- d) En ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm del borde de la calzada.

**2. Aleros y terrazas:** Es la prolongación de la cubierta que sobresale de la línea de paramento exigido. Se podrá construir siempre y cuando dé cumplimiento a los literales a, b, c, y d del presente Artículo.

**3. Fachada semiabierta:** Se podrá construir siempre y cuando:

- No podrá sobresalir más de 40 cm de la línea de paramento exigido.
- Dar cumplimiento a los literales b, c, y d del presente Artículo.

**ARTÍCULO 48. De los Sótanos y semisótano.** Se entiende por sótano, la parte subterránea de un edificio; cuando se trate de semisótano no podrá exceder de 1,50 metros sobre el nivel más bajo del andén.

Sin perjuicio de lo establecido para sótanos y semisótanos destinados a parqueaderos, todos deberán tener en cuenta además las siguientes normas:

Se podrá utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de máquinas, instalaciones hidráulicas, sanitarias y las que sean necesarias para la seguridad de este espacio.

**ARTÍCULO 49. De la iluminación y ventilación.** Toda construcción que se proyecte deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

**ARTÍCULO 50. Definición de unidades inmobiliarias cerradas.** Las urbanizaciones se pueden desarrollar como unidades inmobiliarias cerradas, entendiendo como tales el conjunto de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reuniones, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes tales como los servicios públicos comunitarios y vigilancia, mantenimiento y mejoras.

**ARTÍCULO 51. De los requisitos.** La oficina de Planeación, de conformidad con la Ley 428 de 1998, podrá aprobar las urbanizaciones cerradas o el cerramiento de urbanizaciones ya construidas siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Podrán tener restringido el acceso por un cerramiento o control de ingreso, siempre y cuando esto no vaya en detrimento del espacio público o se afecte la articulación directa de las vías identificadas en el Plan Vial, ni la prestación de servicios, ni el acceso directo a espacios o equipamientos comunitarios.
2. Las unidades inmobiliarias cerradas cumplirán con los requerimientos sobre área de circulación, recreación, uso social, zonas verdes y áreas de servicios a que se refiere la Ley 428 de 1998.
3. Deberá cumplir con los requerimientos para parqueaderos como se indica en el presente Decreto.
4. El cerramiento de las unidades inmobiliarias cerradas se hará según los diseños aprobados por la oficina de Planeación y al tener el carácter de transparentes, permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes.

**ARTÍCULO 52.** Las áreas de uso común de las unidades inmobiliarias cerradas serán internas y externas.

Para garantizar el buen funcionamiento de la unidad, ésta podrá contar con áreas para la recreación, uso social, zonas verdes, comercio, sobre las cuales puede ejercer propiedad privada.

Para tener derecho al cerramiento, la unidad deberá destinar como mínimo el 12% del área bruta del lote, como áreas de cesión.

Éstas tendrán por función, integrar la unidad al entorno. Se ubicarán al exterior de la unidad de manera inmediata o articulada a la malla vial principal, garantizando su acceso, visibilidad y disfrute público.

La unidad inmobiliaria cerrada deberá conservar los cánones urbanísticos y estéticos con los cuales fue aprobada la licencia de urbanismo y/o construcción, con la única salvedad de los cambios o reformas externas que no alteren los diseños arquitectónicos, y que siendo aprobados por la asamblea de copropietarios, se sometan y obtengan el visto bueno de la oficina de Planeación.

**ARTÍCULO 53.** Está totalmente prohibido el cambio en la conformación urbanística del entorno de la unidad de actuación urbanística y la transformación de áreas internas o externas para otros usos.

**ARTÍCULO 54.** La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar todos los elementos integrantes de la sección vial, evitando su fraccionamiento con el cerramiento.

**ARTÍCULO 55. Del Contenido mínimo del reglamento de copropiedad.** Para el desarrollo y funcionamiento de la unidad inmobiliaria cerrada, se exigirá que previamente a la licencia que la cree o convierta, se presente un reglamento de copropiedad aprobado por la oficina de Planeación, el cual deberá referirse entre otros a los siguientes aspectos:

1. Participación de los propietarios en las zonas comunes.
2. Utilización y administración de las áreas sociales y comunes a que se refiere el Título II de la Ley 428 de 1998.
3. Condiciones para el aprovechamiento económico de áreas comunes.
4. Reformas arquitectónicas y/o estéticas permitidas o mecanismos para aprobar otros.

5. Normas de convivencia, armonía, salubridad e higiene.
6. Autoridades internas, procedimiento para la toma de decisiones.
7. Obligaciones de los moradores frente a la correcta administración de la unidad.

**ARTÍCULO 56. Del procedimiento de las urbanizaciones ya construidas para convertirse en unidad inmobiliaria cerrada.** Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, podrán solicitar ante la oficina de Planeación, el permiso para convertirse en Unidad Inmobiliaria Cerrada siempre y cuando llenen los siguientes requisitos:

1. Cumplir las obligaciones a que se refiere el Artículo 51 de este Decreto.
2. Contar con el reglamento de copropiedad correspondiente.
3. No causar impacto negativo, ni deteriorar el espacio público donde se ubiquen.
4. No podrán cerrar la vía pública.
5. Contar con el voto favorable del 100% de los propietarios.

## **CAPÍTULO 4**

### **DE LOS TRÁMITES**

**ARTÍCULO 57. De las licencias de construcción y urbanismo.** Para desarrollar un predio, adelantar obras de construcción ampliación, adecuación, modificación, demolición y encerramiento permanente o temporal de edificaciones, de urbanizaciones y parcelaciones, así como para realizar loteos o subdivisiones de predios, para urbanizaciones o parcelaciones y para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento, sea en terreno urbano o rural, se requiere obtener antes de la iniciación de actividades, la licencia correspondiente expedida por la autoridad competente.

**PARÁGRAFO:** Para el cumplimiento del Artículo anterior la oficina de Planeación se regirá por lo establecido en el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998 y por las normas que lo complementen modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 58. De la autorización para adecuación paisajística y/o movimiento de tierra.** Todo movimiento de tierra diferente del descapote necesario para la construcción, debe contar con el visto bueno de la oficina de Planeación, para lo cual el interesado, deberá allegar solicitud con la siguiente información:

- Objetivo de la misma.
- Localización exacta del predio, indicando fuentes de agua, urbanizaciones, vías, construcciones vecinas.
- Fotocopia de la escritura.
- Certificado de libertad y tradición.
- Levantamiento altiplanimétrico del lote.
- Perfiles y ejes necesarios tanto del terreno natural como del final.
- Indicar tratamiento de taludes, método para extraer el material vegetal y su destino final, pendientes, implementar zanjas de coronación e intermedias, tipo de arborización o vegetación.
- Sitio de disposición final de la tierra o de los escombros.
- Indicar el tipo de encausamiento de aguas lluvias.
- Tiempo de ejecución.
- Presentar tres juegos de planos y especificaciones firmados por ingeniero civil o geólogo debidamente acreditados.
- Visto bueno de la autoridad ambiental.

**ARTÍCULO 59.** La persona interesada en desarrollar un asentamiento destinado a la actividad industrial o agroindustrial deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Presentar solicitud escrita de licencia de construcción con todos los documentos exigibles, a saber:
- Plano de localización exacta del sitio en donde se pretende asentar, y levantamiento topográfico del lote.
- Razón social de la empresa, dirección, teléfono.
- Actividad a realizar por la empresa.
- Área que pretende construirse y tipo de construcción.
- Área de cargue y descargue.
- Accesibilidad vial.
- Formas de transporte definiendo el tipo de vehículo a utilizar.
- Determinación de los recursos naturales utilizados: Agua, aire, suelo, bosque, determinación de la afectación, plan para su minimización, manejo y control.
- Descripción de situaciones de riesgo.
- Consumos energéticos, combustible o gas y agua.
- Producción: Consumo de materias primas, volumen de producción.
- Producción, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y desechos peligrosos.
- Descripción de los aspectos socio económicos.
- Personal vinculado.

**PARÁGRAFO:** La industria no podrá operar mientras no acredite ante la oficina de Planeación, la obtención de la licencia ambiental o los permisos expedidos por la autoridad ambiental competente.

**ARTÍCULO 60. De las licencias de espacio público.** Se entiende por licencia de ocupación y utilización del espacio público, la autorización expedida por la oficina de Planeación, para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento o la utilización del espacio aéreo, el subsuelo de un inmueble o las áreas de espacio público, para la provisión de servicios públicos en concordancia con el plan de servicios públicos, y plan de espacio público que hace parte del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**PARÁGRAFO :** La solicitud de este tipo de licencias será presentada por el interesado ante la oficina de Planeación, y se registrará por lo establecido en el Decreto 1054 del 4 de agosto de 1998.

**ARTÍCULO 61. Del permiso para la instalación de señalización y publicidad visual exterior.** El interesado deberá presentar ante la oficina de Planeación los siguientes documentos:

- Solicitud.
- Copia de la escritura pública y matrícula inmobiliaria del predio.
- Descripción del elemento de señalización, dimensiones, emblema o leyenda.
- Localización exacta.
- Recibo de pago del impuesto correspondiente.

**ARTÍCULO 62. Licencia para la instalación de la red de telefonía móvil celular.** El usuario deberá presentar la solicitud a la oficina de Planeación con los siguientes requisitos:

1. Dos juegos de copias heliográficas donde se indique la ubicación, dimensión de los elementos de la red dentro del predio o edificación y se especifique la información sobre aislamiento, antejardín y altura.
2. Los cortes referidos a la línea del terreno con indicación del nivel del andén o la altura.
3. El diseño del espacio público.
4. Estudio y evaluación de cargas, capacidad de carga portante y sísmica con la respectiva acta de responsabilidades, firmada por un ingeniero.
5. Copia de los permisos que se requieran por parte del Ministerio de Comunicaciones.

**ARTÍCULO 63. De la licencia para la instalación de antenas parabólicas y otros elementos de comunicación.** Los interesados en este trámite deberán presentar ante la oficina de Planeación los siguientes requisitos:

1. Solicitud.
2. Certificado de existencia y representación legal.
3. Registro ante el Ministerio de Comunicaciones y/o Comisión Nacional de Televisión, donde se autorice a la empresa como importadora, fabricante, ensambladora o instaladora de este tipo de elementos.

La oficina de Planeación emitirá concepto sobre la conveniencia o no de su ubicación.

Las instalaciones físicas de los equipos deberán tener un manejo paisajístico y no afectar construcciones vecinas, ni invadir las vías, ni espacio público.

Las estaciones terrenas de telecomunicaciones deberán cumplir igual trámite.

**ARTÍCULO 64. Del visto bueno para integración o partición de lotes.** El Visto Bueno deberá ser tramitado ante la oficina de Planeación a solicitud del particular, para lo cual deberá acreditar:

- Copia del certificado de tradición y libertad del predio.
- Copia del recibo del último pago del impuesto predial.
- Tres juegos de copias heliográficas.

**ARTÍCULO 65. Del visto bueno de propiedad horizontal.** El visto bueno sobre propiedad horizontal deberá ser tramitado ante la oficina de Planeación a solicitud del particular para lo cual debe acreditar:

- Juego de planos con su respectiva licencia de construcción.
- Reglamento de propiedad horizontal.
- Acogimiento a la Ley 182 de 1948 y 16 de 1985 o 428 de 1998.

**ARTÍCULO 66. Del certificado de nomenclatura.** El certificado será expedido por la oficina de Planeación a solicitud de parte, anexando copia de la licencia de construcción y pago del derecho.

**ARTÍCULO 67. De las obligaciones de los establecimientos comerciales y establecimiento abiertos al público.** Cuando la implementación del local no requiera adecuación o adición podrá funcionar, siempre y cuando llene los siguientes requisitos:

1. Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación, contenidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial u otras normas de carácter nacional o municipal.
2. Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales contenidas en la Ley.
  1. Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
  2. Cancelar los derechos de autor previstos en la Ley.
  3. Obtener y actualizar la matricula mercantil tratándose de establecimientos de comercio.
  4. Cancelar los impuestos de Industria y Comercio.

**PARÁGRAFO:** En todo caso, deberá realizar el registro dentro de los cinco días siguientes ante la secretaría de Gobierno. Esta entidad será la encargada de mantener y actualizar el registro de los establecimientos de comercio y reportar esta información a la oficina de Planeación.

**ARTÍCULO 68. De los Impuestos de construcción.** El Concejo Municipal establecerá las nuevas tarifas de impuestos de construcción de acuerdo a lo establecido en la nueva normatividad.

## **CAPÍTULO 5**

### **DEL CONTROL URBANÍSTICO**

**ARTÍCULO 69. De la competencia para el control urbanístico.** De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Alcalde Municipal directamente, ejercerá la función de vigilancia y control sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas.

**ARTÍCULO 70.** Dentro de los cinco días siguientes a la terminación de la obra, actividad o proyecto autorizado en la licencia, el interesado solicitará ante la oficina de Planeación, el certificado de recibo de obra o concordancia, que tiene por objeto establecer:

- Concordancia de las vías, zonas verdes, andenes, zonas comunales construidas, alumbrado público y redes, de conformidad a lo autorizado.
- Cumplimiento de las cesiones obligatorias.
- Realización de las construcciones y obras autorizadas en la licencia.
- Cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el E.O.T.

**ARTÍCULO 71. Del trámite del certificado de obra o concordancia.** El certificado de obra o concordancia se tramitará así:

El beneficiario de la licencia, solicitará por escrito ante la oficina de Planeación, la expedición del certificado mediante formato previamente diseñado para el efecto. Una vez radicada la solicitud, se fijará fecha y hora para la visita de inspección, a la cual deberá asistir el beneficiario de la licencia. Dentro de los 10 días hábiles siguientes, la oficina de Planeación otorgará o negará la certificación mediante acto administrativo debidamente motivado.

En dicha certificación deberán constar las condiciones positivas o negativas de aprovechamiento urbanístico del predio, dejando constancia expresa de la futura posibilidad de construir y subdividir el lote.

Dentro de los dos (2) días siguientes a su expedición, la oficina de Planeación, remitirá la certificación mediante oficio a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para su inscripción en el folio de matrícula correspondiente, con el fin de salvaguardar derechos de terceros.

Cuando el certificado sea negado, la administración fijara un plazo máximo de 60 días para la adecuación del proyecto a las normas; transcurrido este término, si persiste el incumplimiento, el expediente será remitido a la inspección municipal para que adelante el proceso contravencional correspondiente.

**PARÁGRAFO:** Expedido el certificado de recibo de obra o concordancia, los funcionarios responsables de los sistemas de información municipal, procederán a consignar la información necesaria para dar cumplimiento a la obligación de mantener un proceso de actualización permanente.

## CAPÍTULO 6

### DEL PROCEDIMIENTO CONTRAVENCIONAL

**ARTÍCULO 72. De la infracción urbanística.** Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, modificación, ampliación, demolición o intervención del suelo, que contravenga el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales de los infractores.

**ARTÍCULO 73.** Se consideran igualmente infracciones urbanísticas, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de uso del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

**PARÁGRAFO:** El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos, así como los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias, son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se derive para los funcionarios que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

**ARTÍCULO 74. Del procedimiento.** Sin perjuicio de la competencia legal de otras entidades, el procedimiento contravencional por infracciones urbanísticas, será adelantado por la Inspección municipal con base en lo estipulado por la ley.

**ARTÍCULO 75. De la jurisdicción coactiva.** Las sanciones impuestas en los procesos sancionatorios, deberán ejecutarse dentro de los cinco años siguientes, mediante el procedimiento de jurisdicción coactiva establecido en el Código de Procedimiento Civil.

**ARTÍCULO 76. De las sanciones urbanísticas y criterios para su imposición.** La ocurrencia de infracciones urbanísticas dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en el Decreto 1052 de junio 10 de 1998.

**PARÁGRAFO:** El producto de las multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de riesgo, si los hubiere.

**ARTÍCULO 77. De las obligaciones accesorias a la sanción principal.** Sin perjuicio de las sanciones que se impongan a los infractores, la Resolución impondrá al infractor el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con

las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

Cuando la actividad ejecutada afecte las zonas de conservación, destruya o altere elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, se procederá a su inmediata suspensión, se ordenará la mitigación de los daños e impactos causados y se ordenará su restitución en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

## CAPÍTULO 7

### DEL SISTEMA DE ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO

**ARTÍCULO 78. De la clasificación del patrimonio histórico - cultural del municipio.** Se identifica como patrimonio cultural del municipio de Maceo de acuerdo al mapa No. 7, las siguientes:

- Inmuebles y Áreas de influencia patrimonial.
- Monumentos, esculturas y otros elementos patrimoniales.

**ARTÍCULO 79. De la delimitación de las áreas de influencia patrimonial.** Se identifican como áreas de influencia patrimonial, aquellas zonas de la estructura urbana que tienen por finalidad mantener las condiciones urbanísticas, volumétricas, formales, y funcionales del inmueble componente del inventario patrimonial, garantizando y asegurando su exaltación, valoración y continuidad urbanísticas como elemento referencial representativo.

**ARTÍCULO 80.** Para delimitar el área de influencia de las edificaciones patrimoniales, se toman las construcciones o predios inmediatamente aledaños, entendidos éstos como los colindantes y el predio o edificación de frente al citado inmueble patrimonial.

**PARÁGRAFO:** En los casos en donde se presente ambigüedad, la Secretaría de Planeación Municipal, podrá definir el área de influencia.

**ARTÍCULO 81. Del tratamiento para las áreas de influencia patrimonial.** Toda intervención en la zona de influencia debe cumplir con las siguientes normas:

- Guardar características de altura, perfil urbano, materiales, elementos constitutivos de fachadas, manejar una volumetría de tal forma que jerarquice el inmueble patrimonial.

- Estará sujeta al visto bueno de la Secretaría de Planeación que tendrá la función, de acuerdo al Artículo 8 de la Ley 397 de 1997, de manejar y conceptuar sobre el patrimonio cultural y los bienes de interés histórico - cultural.

**ARTÍCULO 82. De la identificación, clasificación y tratamiento de inmuebles patrimoniales.** Los inmuebles patrimoniales son edificaciones que por sus calidades estéticas, técnicas, y espaciales, son modelos representativos de los distintos estilos y tendencias de la arquitectura del Municipio. Se identifican los que han servido como escenario de hechos de importancia en la vida cultural, política y social del Municipio, y los inmuebles contemporáneos reconocidos como de grandes calidades arquitectónicas, artísticas o técnicas.

Según sus calidades arquitectónicas y/o urbanísticas los niveles posibles de intervención se clasifican en dos grupos:

### **1. Conservación de Primer Grado**

Pertencen a este grupo los inmuebles que por sus altas calidades arquitectónicas y/o que por haber sido escenario de importantes acontecimientos históricos, merecen intervenciones encaminadas a preservar integralmente las edificaciones, sin alterar su originalidad, así mismo los agregados o transformaciones posteriores a la construcción inicial, que revistan interés histórico o artístico.

Las intervenciones están dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad: Volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos como las decoraciones.

**ARTÍCULO 83.** En casos en que la supervivencia del edificio implique cambiar su uso, se permite la realización de pequeñas obras de adecuación como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que no alteren la volumetría o la ocupación original o de sus elementos arquitectónicos importantes.

Estas obras deberán ser en todos los casos, ampliamente justificadas, al igual que la inserción de sistemas mecánicos e instalaciones especiales.

**ARTÍCULO 84.** Sobre los inmuebles patrimoniales de conservación de primer grado, se permitirán las siguientes acciones: Restauración, consolidación, liberación o restitución, y mantenimiento.

**ARTÍCULO 85.** Se identifican como edificaciones para conservación de primer grado, en el municipio de Maceo, las siguientes:

- La Casa Cural
- El Edificio Parroquial
- El Templete
- Capilla en el Corregimiento La Susana.
- Casa de la Cultura Antonio Maceo.
- El camino viejo San José del Nus - Maceo

## 2. Conservación de Segundo Grado

Se aplica a los inmuebles patrimoniales con altas calidades espaciales y técnicas, hechos urbanos o rurales de importancia, representantes de épocas y estilos que se dieron en la cultura Maceíta.

**ARTÍCULO 86.** Con el fin de dinamizar el uso y rentabilidad para los propietarios particulares, se permiten intervenciones menos restrictivas que para los inmuebles de conservación de 1º grado, de manera que faciliten una optimización de uso, siempre y cuando se conserven como mínimo los principales rasgos de la edificación inicial, mediante acciones de restauración, consolidación, liberación o restitución, mantenimiento, adecuación funcional. En todo caso, se deberá garantizar que el inmueble no pierda sus calidades y características relevantes.

**ARTÍCULO 87.** Se identifican como edificaciones y elementos para conservación de 2º grado, en el municipio, las siguientes:

- Casa del Señor Dairo Martínez Agudelo ubicada en el Alto de las Ruices.
- Casa de la Hacienda Santa Bárbara Vereda Las Brisas.
- Casa de la Hacienda Villa Elena, de propiedad del señor Oscar Patiño López.
- Casa del Señor Cipriano Ruiz Osorio ubicada en la calle 31 N° 30 A 02.
- Casa de la Señora Socorro Cataño Montaña ubicada en calle 31 N° 30 – 36.
- Casa de la Señora Dolly Cataño Vanegas ubicada en la calle 31 N. 30 – 24.
- Casa de la Sucesión de las familias García Castro y Castro Cardona ubicada en la calle 31 N. 30 – 18.
- Casa del señor Luis María Álvarez Gallego ubicada en la calle 31 N. 30 A 34.
- El trapiche de La Mundial vereda San Cipriano.
- El trapiche del sector El bosque.
- Los caminos en piedra, localizados al interior de los cultivos de caña, en La Mundial, vereda San Cipriano.

**ARTÍCULO 88. De los monumentos, esculturas y otros elementos patrimoniales.** Consiste en el mobiliario y los elementos que dan valor, significado, funcionalidad y embellecimiento al espacio público, en el campo patrimonial, tales como fuentes, mausoleos, esculturas, elementos naturales u otros representativos por su historia, o por sus calidades estéticas. En el

municipio de Maceo se identifican elementos que por su valor, sólo le son aplicables tratamientos de conservación, tendientes a su recuperación y mantenimiento en términos estrictos de restauración, consolidación, liberación o restitución. Se identifican como tales:

- El busto de Simón Bolívar en la Plaza Principal.
- EL busto de Antonio Maceo en la Casa de la Cultura.
- Fuente en la Plaza Principal.

**ARTÍCULO 89. De las normas generales para los inmuebles patrimoniales.**

En todas las edificaciones patrimoniales se permiten únicamente avisos de identificación del establecimiento de locales, a razón, de uno por cada local. Cuando éste se encuentre en esquina, se permite un aviso de identificación para cada costado que posea acceso. Estos avisos deben guardar coherencia estética con el edificio y sus características, y no podrán exceder del 10% del área total de la fachada.

**ARTÍCULO 90. De las prohibiciones:** En las edificaciones patrimoniales se prohíben las siguientes actividades:

- Los listados promocionales o de cualquier tipo en las fachadas de edificaciones.
- Los avisos pintados directamente sobre la fachada de la edificación o sobre alguno de sus elementos componentes, incluyendo los de cierre.
- Los avisos de neón.
- La construcción de marquesinas a las edificaciones que originalmente no las posean como componente de su fachada.
- La utilización de parasoles en todas las edificaciones clasificadas en el inventario.

**ARTÍCULO 91. De las restricciones:** En los inmuebles patrimoniales se restringen las siguientes actividades:

- Los tableros de identificación del uso total de la edificación en cuanto a materiales y localización. Éste estará obligatoriamente limitado dentro del 10 % total de ocupación de fachada destinada para publicidad. En todo caso queda a criterio de la Secretaría de Planeación, aprobar o no los avisos que le sean presentados para ser colocados en edificaciones patrimoniales, de acuerdo a un estudio de sus proporciones, características y materiales.
- El cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, material y tipología.

**ARTÍCULO 92. De los beneficios.** Los propietarios de los predios declarados como de valor patrimonial, serán beneficiados con la tarifa mínima para el Impuesto Predial Unificado; igualmente se disminuirá hasta el 20% del impuesto de Industria y Comercio, siempre y cuando, cuiden y conserven los inmuebles de acuerdo a las normas aquí establecidas.

## CAPÍTULO 8

### DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE

**ARTÍCULO 93. Definición.** Los sistemas de circulación peatonal y vehicular son elementos artificiales que constituyen parte del espacio público, que permitirán la fluida interacción económica, funcional y social tanto a escala urbana - rural, como urbano - regional.

**ARTÍCULO 94.** El sistema de circulación peatonal y vehicular tiene como soporte técnico el Plan vial elaborado para el Esquema de Ordenamiento que se identifica en el mapa N. 16, el cual hace parte integral del presente Decreto.

**PARÁGRAFO:** La oficina de Planeación podrá por razones técnicas previamente sustentadas, modificar el dimensionamiento de los elementos que constituyan la sección vial.

**ARTÍCULO 95. De la jerarquización del sistema vial.** Para efectos del presente Decreto en lo referente al sistema vial y su manejo adecuado se establece la siguiente jerarquización:

1. Clasificación según la competencia para la administración, operación y manejo del sistema vial, contenida en la Resolución 21114 del 25 de Marzo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Transporte y la Resolución 5026 de 1993 de la Gobernación de Antioquia:
  - Vía Nacional.
  - Vía Departamental.
  - Vía Municipal.
2. De acuerdo a la función que debe cumplir cada jerarquía vial en cuanto al transporte y tránsito vehicular, se clasifican así:

- **RURAL:**

- **Carreteras Primarias:** Son aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o del exterior, o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeña en la economía Departamental.
- **Carreteras Secundarias:** Son aquellas que comunican cabeceras Municipales con la capital del Departamento o con otros Municipios vecinos, o las regiones entre sí, o cuando sean acceso de una cabecera Municipal a una vía primaria.
- **Carreteras Terciarias:** Son aquellas cuya función es vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos y que normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria.

- **URBANA:**

**Vía Urbana Principal:** Son vías distribuidoras principales de tráfico urbano y su sistema comunica los principales sectores del casco urbano y el área rural. Son las vías de mayor actividad en el ámbito del municipio.

**Vía Urbana Secundaria:** Son vías que sirven de acceso principal a sectores del área urbana y complementan la estructura vial principal del municipio. Para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

**Vías Peatonales:** Son un conjunto de vías destinadas al sistema de desplazamiento a pie y no admiten circulación vehicular de ningún tipo.

**ARTÍCULO 96. De los requerimientos mínimos de los elementos constitutivos del sistema vial.** Los elementos que constituyen el sistema vial deben garantizar funcionalidad y seguridad para los usuarios.

A partir de la vigencia del presente Esquema los paramentos que conforman las vías principales y secundarias existentes en el área urbana, tendrán un retiro a eje de vía de 6 m. De igual manera los paramentos que conforman las carreteras secundarias tendrán un retiro a eje de vía de 24 m. y las terciarias de 20 m.

Para los nuevos proyectos viales se requerirá un estudio de factibilidad técnica, social y económica, así como el trámite de licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional.

Las calles o vías sin salida deberán estar provistas de áreas de retorno.

Todo lote que se pretenda desarrollar debe limitar con vía pública.

Toda construcción, para obtener el certificado de concordancia, deberá implementar y adecuar los andenes que corresponden en toda su extensión al frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción, y no deberán ser deterioradas por el uso de la misma.

**ARTÍCULO 97. Continuidad vial.** Todo desarrollo urbanístico debe dar continuidad a las secciones viales, implementando los elementos que constituyen la vía, como berma, zona verde, andén y calzada.

**ARTÍCULO 98.** El diseño y la ejecución de las vías y espacios deberá realizarse de manera que facilite la accesibilidad de las personas discapacitadas, suprimiendo y evitando barreras físicas.

**ARTÍCULO 99.** El diseño geométrico tanto de vías como de intersecciones debe ser realizado por quienes pretenden hacer desarrollos que tengan relación directa con los mismos. Todo diseño vial, para ser aprobado requerirá dimensionamiento definitivo, definición de las fajas destinadas a redes de servicio público, arborización, tratamiento de zonas verdes, antejardines, área de parqueo o bahías.

## CAPÍTULO 9

### DEL PLAN VIAL URBANO

(Ver Mapa No. 16)

**ARTÍCULO 100. Del plan vial.** La red vial se considera como componente articulador del espacio territorial y moderador de los sistemas de desplazamiento y de interacción de las actividades que se distribuyen en el territorio.

A través del Plan vial se llevará a cabo el mejoramiento de la infraestructura existente, que permita la movilización poblacional, tanto vehicular como peatonal en el área urbana y rural.

**ARTÍCULO 101.** Dentro de la zona urbana se realizarán acciones para obtener una mejor calidad en el sistema vial, buscando una libre, cómoda y eficiente circulación de los ciudadanos; todo esto enmarcado dentro de un plan vial íntimamente articulado a un plan general de espacio público conformado por los lugares y elementos del municipio, de propiedad colectiva y/o privada, donde se entretejen el ámbito paisajístico con la dimensión urbana, buscando el correcto funcionamiento de los diferentes sistemas vehiculares y peatonales que concurren en las zonas viales y la adecuada utilización del espacio urbano creado por las mismas.

Se plantean las vías municipales urbanas de la siguiente manera:

### **Vía Urbana Principal**

Como vías urbanas principales se determinan las siguientes:

- La Carrera 26 entre calles 27 y 30.
- La Carrera 29 (La Libertad) a partir de la calle 25 en dirección Sur.
- La Carrera 30 (Bolívar).
- La Carrera 30 A.
- La Calle 25, el tramo de la carrera 31 comprendido entre la calle 26 y la transversal 26 B, y esta última junto con la Calle 28 A, que conforman la salida en dirección San José del Nus.
- La Calle 26 entre las carreras 29 y 30.
- La Calle 27 (Vélez).
- La Calle 30 (Colón) a partir de la intersección con la carrera 26, en dirección a la Susana.
- Calle 30 entre las carreras 30 y 30 A.
- Calle 31 (Ricaurte) entre las carreras 30 y 30 A.

### **Vía Urbana Secundaria**

Como vías urbanas secundarias en el Municipio se determinan las siguientes:

- La Carrera 31 (Cisneros).
- La Calle 26 (San José), a partir de la carrera 30 hasta el cementerio.
- Calle 28 (Salazar) entre la entre la carrera 30 y transversal 26 B.
- Calle 30 entre las carreras 28 y 30.
- Calle 31 (Ricaurte) entre las carreras 30 A y 31.

### **Vías Peatonales**

Se determinan las siguientes vías peatonales:

- Las Carreras 24 y 25.
- La Carrera 25 A.
- La Carrera 26 entre calles 30 y 32.
- La Carrera 27 en todo su recorrido.
- La Carrera 28.
- La Carrera 29 entre calles 34 y 35.
- La Carrera 32.
- La Calle 26 desde su inicio antes del cruce con la Carrera 27 hasta la carrera 29.
- La Calle 28 entre la transversal 26 B y la carrera 32.
- La Calle 28 A entre las carreras 26 y 27.
- La Calle 29 en todo su recorrido.
- La Calle 30 entre las carreras 30 A y 31, y entre las carreras 26 y 28.
- La Calle 31 (Ricaurte) a partir de la carrera 31 hasta el Barrio Restrepo N° 1.
- La Calle 32.
- La Calle 33.
- La Calle 34.
- La Calle 35
- La Diagonal 26.
- La Transversal 26 A.

**ARTÍCULO 102.** Para llevar a cabo este plan vial se requieren obras de pavimentación, ampliación de la calzada, construcción de andenes, señalización, adecuación y consolidación de vías tanto peatonales como principales y secundarias.

## **CAPÍTULO 10**

### **DEL PLAN VIAL RURAL**

**ARTÍCULO 103.** Para la infraestructura vial terciaria se plantea la culminación y mantenimiento de las vías existentes mejorando sus condiciones de tránsito tanto en invierno como en verano.

**PARÁGRAFO.** Para garantizar el desarrollo de estas Vías se ha previsto reservar a lo largo de estos recorridos, un corredor con una amplitud de 20 Metros (10 metros a lado y lado de la misma, contados a partir de su eje central), con el fin de prever futuras ampliaciones.

**ARTÍCULO 104.** Para los nuevos proyectos viales se requerirá un estudio de factibilidad técnica, social y económica, así como el trámite de licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional.

**ARTÍCULO 105.** Para llevar acabo el Plan vial expresado en el presente Decreto, se requiere realizar obras de drenaje, colocación de afirmado, recuperación y protección de taludes y demás obras tendientes a mantener la estabilidad del sistema vial rural para así atender las expectativas de los usuarios.

**ARTÍCULO 106. De las vías primarias:** Se consideran vías de esta índole las siguientes:

Vía Alto Dolores - Puerto Berrío: Vía Primaria Nacional perteneciente a la troncal del Magdalena Medio que comunica a Maceo con el municipio de Puerto Berrío y la capital del país.

Vía Alto Dolores - San José del Nus: Vía Primaria Nacional perteneciente a la Troncal del Magdalena Medio que comunica al Municipio con la Capital del Departamento.

**ARTÍCULO 107. De las vías secundarias:** Se consideran vías de esta índole las siguientes:

- Vía Maceo - Alto Dolores: Perteneciente a la red vial departamental, incluida en el Plan de Desarrollo Nacional, Ley 508 de 1999. El Municipio deberá realizar las acciones necesarias para la pavimentación de esta vía así como la reducción de impactos que pueda causar; y la construcción de una variante a la altura de la cabecera urbana con el fin de reducir el riesgo que se presenta con el paso de vehículos de transporte y carga pesados que circulan por el área urbana.

Después de esto, y para poder garantizar el desarrollo de esta Vía, se preverá reservar a lo largo de este recorrido, un corredor con una amplitud de 24 Metros (12 metros a lado y lado de la misma, contados a partir de su eje central), con el fin de poder efectuar futuros desarrollos.

- Vía Maceo – Yalí: Perteneciente a la red vial departamental.

**Vías Terciarias:** Dentro de esta categoría se encuentran las siguientes vías:

Maceo – La Susana, Maceo – Guardasol, Maceo – Tres Piedras, La Pureza, Santa María, Maceo – San Cipriano – San Lucas, La Unión – San Ignacio, Las Brisas –

Santa Barbara, Corrales, La Gazapera, San Pedro, El Pino – La Paloma, San Laureano, y San Cipriano – San Luis.

**ARTÍCULO 108.** Adóptese para el municipio de Maceo el Plan vial urbano y rural contemplado en el componente urbano del Esquema de Ordenamiento, y relacionado en los capítulos 9 y 10 del título II del presente Decreto.

## CAPÍTULO 11

### DEL PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS

**ARTÍCULO 109. Del sistema de servicios públicos.** Los servicios públicos domiciliarios se consideran acciones necesarias y estratégicas para el mejoramiento de la calidad de vida de la población actual y futura del municipio, así como, para el desarrollo y aprovechamiento del suelo y de las ventajas competitivas del mismo.

**ARTÍCULO 110. De las zonas de servicios públicos.** Las zonas de servicios públicos son las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes, para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como, las relacionadas con la instalación mantenimiento y el control ambiental necesario para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se aisle convenientemente a la comunidad del riesgo potencial para su vida, salud y tranquilidad.

Estos servicios son:

- Energía eléctrica y otras fuentes de energía como el gas.
- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Teléfono y Telecomunicaciones.
- Recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos.

**ARTÍCULO 111.** Las zonas a las que hace referencia el artículo anterior, se considerarán zonas de utilidad pública y recibirán el tratamiento de suelo de protección, según el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 112.** Cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y saneamiento básico, será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos, o acreditar que se dispone de alternativas que no perjudiquen a la comunidad; en este último caso se debe obtener el concepto previo de la superintendencia de servicios públicos.

**ARTÍCULO 113.** Cuando para provisión de servicios públicos, se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles ó áreas pertenecientes al espacio público, las empresas prestadoras de servicios deberán tramitar el permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público, para lo cual, deben presentar un estudio de la factibilidad técnica y mitigación de impactos ambientales y urbanísticos de la construcción propuesta.

**ARTÍCULO 114.** Se declara de desarrollo prioritario, la construcción del Plan Maestro de Alcantarillado urbano, para lo cual el Municipio podrá suscribir convenios de cofinanciación y/o empréstitos. y se faculta al Alcalde para adelantar las gestiones que se requieran para su implementación y financiación, a través de convenios de cofinanciación y/o la suscripción de empréstitos.

**ARTÍCULO 115.** El municipio dará cumplimiento a la Resolución 833 de 1998, expedida por el Ministerio de Desarrollo, la cual acoge el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico.

**ARTÍCULO 116. De las normas referentes a los servicios públicos en los proyectos urbanísticos.** Las empresas prestadoras de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, serán en primera instancia, las responsables de revisar, aprobar o reprobar los diseños hidrosanitarios, tanto internos como externos, en los nuevos desarrollos urbanísticos, y expedirán la factibilidad técnica de conexión a las redes de acueducto locales y la conexión a redes internas locales, colectoras o interceptoras de alcantarillado. Por tanto los planos de diseños hidrosanitarios, para la expedición de la respectiva licencia de construcción o urbanismo por parte de la oficina de Planeación, deberán contar con visto bueno de las empresas prestadoras de servicios públicos.

En el suelo rural, la oficina de Planeación acogerá los diseños y memorias de cálculos, con las cuales se concedió la licencia ambiental o el permiso ambiental respectivo.

Los nuevos desarrollos urbanísticos que afecten en forma directa o indirecta la infraestructura existente de los sistemas de acueducto y alcantarillado, deberán conectarse a las redes existentes, y acogerse a las normas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.

**ARTÍCULO 117.** El objetivo principal del Plan de Servicios públicos va encaminado a dar cobertura al 100% de la población, y de esta manera mejorar la calidad de vida de los habitantes.

**ARTÍCULO 118.** La Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios “Uniservicios”, se fortalecerá, para que pueda implementar un plan maestro de Alcantarillado, que

incluya plantas de tratamiento de residuos líquidos para la descontaminación de las quebradas que atraviesan el área urbana.

Se propone la revisión y reposición de redes urbanas de alcantarillado con materiales y tecnología recomendables ajustándolas a la necesidad actual y proyección futura, así como la dotación de equipos e instrumentos a la planta de tratamiento de agua potable para mejorar la calidad del líquido.

**ARTÍCULO 119.** La inversión y la planeación de la infraestructura de servicios de abasto y alcantarillado, estarán a cargo de la empresa que presta el servicio en suelo urbano, conjuntamente con las juntas administradoras de acueductos veredales.

**ARTÍCULO 120.** Para el Corregimiento de la Susana se proyecta la ampliación del cubrimiento del alcantarillado y la construcción de la planta de tratamiento para los residuos líquidos.

**ARTÍCULO 121.** En el Corregimiento la Floresta se realizará un estudio para determinar el método más conveniente que pueda dar solución al manejo de los residuos líquidos, ya sea por red de alcantarillado o soluciones individuales como pozos sépticos.

**ARTÍCULO 122.** Para el sector San José del Nus, se plantea una alternativa conjunta de solución, mediante la construcción de una planta de tratamiento para la recolección y manejo de residuos líquidos, en asocio con el municipio de San Roque, ya que el sector es compartido por ambos municipios.

**ARTÍCULO 123.** Adóptese para el municipio de Maceo, el Plan de Servicios Públicos, contemplado en el componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, y relacionado en el capítulo 11 del título II del presente Decreto.

## CAPÍTULO 12

### DEL PLAN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**ARTÍCULO 124.** Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Se considera para el municipio de Maceo vivienda de interés social subsidiada, aquella que tenga un valor no superior de cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**ARTÍCULO 125.** El componente de vivienda de interés social en el Plan de Ordenamiento Territorial tiene como objetivo la formulación de una política social integral para facilitar su desarrollo.

**ARTÍCULO 126.** La política social de vivienda municipal es por lo tanto el conjunto de definiciones, lineamientos, directrices, instrumentos y acciones que en el corto, mediano y largo plazo, serán estructurados en proyectos, programas, y estrategias para facilitar el desarrollo de vivienda de interés social en el modelo de ocupación del territorio.

**ARTÍCULO 127.** El Fondo de Vivienda de Interés Social, garantizará la información eficaz y oportuna, a los oferentes y demandantes de este servicio. Para ello, se implementará un sistema de información por red con las entidades encargadas de promover la vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 128. Definición de prioridades.** En plan de vivienda de interés social se darán prioridades así:

- Por rangos de solución (Soluciones para estratos 1-2).
- Tipos de Solución: Mejoramiento Integral, reubicación, vivienda nueva – Urbana.

**ARTÍCULO 129.** Para el desarrollo del plan de Vivienda de Interés Social, se proponen las siguientes acciones o estrategias:

1. Elaborar los estudios de demanda para los sectores de población de 0 - 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
2. Iniciar las acciones administrativas y técnicas, tendientes a organizar y estructurar la promoción, desarrollo, y ejecución de proyectos de vivienda que contemplen la participación de los sectores privado y solidario para el desarrollo urbano planificado, con énfasis en la vivienda de interés social, considerando las opciones de suelos urbano, suelos de expansión y otras opciones para suelo rural adoptados en el plan de ordenamiento territorial.
3. Establecer los lineamientos y directrices para la ejecución de los programas de vivienda de interés social con participación de la comunidad (autoconstrucción, autogestión, mejoramiento), así como la definición del nivel de vinculación y tipo de asistencia que prestará el municipio, fijando como prioritarios los conformados por familias con ingresos de 0 - 2 salarios mínimos legales mensuales.

4. Adoptar mecanismos estratégicos para el manejo de situaciones fortuitas o inesperadas de carácter social (desalojos), político (desplazamientos) o de índole natural (tragedias).

**ARTÍCULO 130.** Adóptese para el Municipio de Maceo, el Plan de Vivienda de Interés Social, contemplado en el componente urbano del esquema de Ordenamiento Territorial, y relacionado en el capítulo 12 del título II del presente Decreto.

## CAPÍTULO 13

### PLAN DE ESPACIO PÚBLICO

**ARTÍCULO 131.** El sistema de espacio público es el elemento articulador fundamental de la dimensión física del municipio, regula las condiciones ambientales del mismo y por tanto se constituye en uno de los elementos estructurales del ordenamiento Municipal.

Se entiende por espacio público, el conjunto de inmuebles públicos y de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de las necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**ARTÍCULO 132. De los objetivos.** El objetivo de primer orden es la protección y defensa del espacio público como parte integrante del medio ambiente. En consecuencia los elementos naturales son parte del espacio público y tendrán prelación los parques lineales de las quebradas La Bonita y El Sacatín.

**ARTÍCULO 133. De las acciones a implementar.** Dentro del plan de Espacio Público se implementarán las siguientes acciones:

- Articulación espacial de la Unidad deportiva San Pedro Claver y el parque lineal de la quebrada El Sacatín.
- Recuperación, habilitación y adecuación de espacios públicos para la circulación peatonal.
- Reubicación de los asentamientos localizados sobre los retiros obligatorios de la red hídrica urbana que impiden el adecuado recorrido de las aguas y de los parques.

- Construcción de obras de mitigación en los tramos de la red hídrica urbana de acuerdo a la presencia de construcciones (Quebrada El Sacatín a la altura del Liceo Manuela Beltrán y Coliseo).
- Construcción de los tramos faltantes del anillo vial perimetral como caminos semi - peatonales articulados a la infraestructura vial principal y a la red de parques.
- Reubicación del Matadero Municipal, ya que se encuentra en la zona de protección para el parque lineal de la quebrada El Sacatín. Se plantea un estudio con los municipios vecinos para la creación del matadero sub – regional en el sector San José del Nus.

**ARTÍCULO 134. Conformación del espacio público.** El sistema estructurante del espacio público estará conformado por los elementos establecidos en el Decreto 1504 de 1998 ó aquel que lo sustituya o modifique. Para tal efecto, el espacio público estará constituido por los elementos naturales, artificiales y complementarios que a continuación se relacionan:

#### **Elementos constitutivos naturales.**

- Área de conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas.
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico. Éstas pueden ser naturales (cuencas y micro cuencas) o artificiales (canales, diques, presas, rondas hídricas, entre otras).
- Área de especial interés ambiental, científico o paisajístico como parques naturales y áreas de reserva natural.

#### **Elementos constitutivos artificiales o contruidos**

- Áreas integrantes del sistema de circulación peatonal y vehicular, perfiles viales, componentes de los cruces o intersecciones.
- Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro (parques urbanos, zonas de cesión gratuita, plazas, plazoletas, escenarios deportivos) y culturales, así como elementos urbanísticos, y patrimoniales.
- Áreas y edificaciones de propiedad privada incorporados como de uso o disfrute público (fachadas, pórticos, antejardines, entre otros).

#### **Elementos complementarios**

- Componentes de la vegetación natural e intervenida.
- Componente de amoblamiento urbano.

- Mobiliario y señalización.

**PARÁGRAFO:** Los elementos que conforman el espacio público, se constituyen en patrimonio ecológico, paisajístico y cultural para los habitantes del Municipio, y por tanto no podrán destinarse a otros usos ni cambiar su régimen, sino en virtud de una modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial como lo establece el art.15 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 135. De la delimitación del sistema de espacio público.** El espacio público en el Municipio de Maceo quedará delimitado así:

- La llanura de inundación de las quebradas La Bonita y El Sacatín y sus respectivas reservas de fajas para la futura construcción de los Parques Lineales.
- El sistema vial Nacional, Departamental y Municipal.
- El Coliseo.
- La Unidad Deportiva San Pedro Claver.
- Las Áreas e inmuebles declarados patrimonio cultural e histórico.
- El Parque Los Fundadores.
- El Parque Principal.
- El Cerro Patiburrú.
- Los Charcos de San Lucas.
- Los chorros de la Guajira.
- El viejo camino San José del Nus - Maceo.
- El Salto de Las Golondrinas, las cascadas aledañas y el sector La Isla, en la finca de los hermanos Gil Avendaño, en el corregimiento La Susana.
- Las Cavernas de Alicante.
- Las Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico conformado por elementos naturales como ríos, quebradas, arroyos, así como los demás elementos que conforman el suelo de protección.
- Los Elementos que existan o lleguen a existir de aquellos enunciados en el Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998.

**ARTÍCULO 136.** La Gestión del municipio de Maceo frente al espacio público estará caracterizada por las siguientes acciones:

- Toda actividad que se pretenda implementar en el municipio y que afecte los bienes y elementos que constituyen espacio público, requerirá el permiso para ocupación e intervención del mismo.
- Protección y defensa del espacio público como parte integrante del medio ambiente. En consecuencia los elementos naturales son parte del espacio

público y tendrán prelación los parques lineales de las quebradas La Bonita y El Sacatín.

- El Municipio podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público sin que impida a la ciudadanía su uso, goce y disfrute visual.

**ARTÍCULO 137.** Con el fin de lograr los objetivos específicos establecidos para el Municipio desde el punto de vista del Espacio Público, se dará cumplimiento a las siguientes normas estructurantes y de superior jerarquía:

- La densidad de vivienda promedio en el suelo urbano no podrá ser superior a 42 viviendas por hectárea.
- El índice mínimo de Espacio Público efectivo por habitante será de 3 m<sup>2</sup>, de acuerdo al área que el municipio podrá adecuar como tal en la vigencia del Esquema y que está delimitada en el mapa N. 7.

**ARTÍCULO 138. De las normas referentes al espacio público para los proyectos urbanísticos:**

1. Las licencias de urbanismo y construcción que se otorguen en todo el territorio municipal, contemplarán las zonas en pisos duros destinadas necesariamente para los accesos vehiculares y peatonales, igualmente dejarán planteadas las zonas verdes, las cuales no podrán ser modificadas con posterioridad.
2. El acceso vehicular a una edificación deberá darse de manera tal que no afecte la calzada o andén, ni signifique inseguridad para el peatón.
3. Los materiales a utilizar en la construcción de los andenes deberán ser de características antideslizantes. Las áreas de andén no son construibles ni tampoco se podrán cercar de tal forma que restrinja su uso.
4. Cuando por efectos de la topografía, el andén se ubique más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá proveer un área de transición entre éstas, independiente de la sección pública, manejándose en forma de talud engramado y arborizado, dotado de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

**ARTICULO 139.** Los nuevos asentamientos de vivienda en el municipio contarán con espacios públicos abiertos como complemento del equipamiento colectivo dispuesto para tal fin.

**ARTÍCULO 140.** El Concejo Municipal expedirá la normatividad referente a publicidad visual exterior, amoblamiento y ventas estacionarias, dentro de los ocho (8) meses siguientes a la expedición del presente Decreto. En este caso la normatividad expedida tendrá la misma jerarquía de las normas establecidas en este Decreto.

**ARTÍCULO 141. De la distribución de competencias para el manejo del espacio público.** Al ser el espacio público un elemento estructurante del territorio, la gestión que sobre él desempeñe la Administración y la comunidad, deberá considerar las siguientes acciones y responsables:

- 1. Oficina de planeación:** Planeamiento, dimensionamiento y otorgamiento de permisos para su intervención.
- 2. Inspección municipal:** Funcionalidad en el sistema de circulación peatonal y vehicular, con su correspondiente señalización y medidas de seguridad.
- 3. Secretaría de gobierno:** Administración y control del espacio.
- 4. Obras públicas:** Implementación, construcción y mantenimiento del espacio público.
- 5. Particulares:** Mantenimiento, conservación y adecuación del espacio público anexo a su inmueble, comprendido entre el borde de calzada y el paramento. Igualmente los particulares estarán obligados a mantener en condiciones estéticas los muros de cierre o fachada.

**ARTÍCULO 142. De los parques lineales:** Se entiende por parque lineal el conjunto de espacios abiertos (plazas, plazoletas, senderos, espacios naturales) que se desarrollan longitudinalmente alrededor del recorrido natural de una corriente de agua (río, quebrada), para el disfrute de los habitantes de las zonas que cruza, privilegiando sus características ambientales.

Los parques lineales se constituyen en espacios estructurantes del ordenamiento urbano, como articuladores de la red del espacio público urbano y del equipamiento colectivo.

**ARTÍCULO 143. Parque Lineal sobre las Quebradas La Bonita y El Sacatín.** Se declara como de desarrollo prioritario la construcción del Parque lineal de las quebradas La Bonita y El Sacatín. El parque estará ubicado, en la zona de conservación y/o en la zona de restricción de la llanura de inundación de las quebradas, convirtiéndose así en un elemento que protege el recurso hídrico, y a

su vez sirve como elemento de control y mitigación sobre las crecientes de la quebrada La Bonita, previendo riesgos y desastres.

**ARTÍCULO 144. De las acciones a implementar sobre las quebradas urbanas.**

- Se determinará con claridad y se hará respetar los retiros a las corrientes de agua.
- Se protegerá la faja de la llanura de inundación, que corresponde a una franja de terreno no inferior a 30 metros en ambos costados, contados a partir de la cota de mayor inundación. Sobre estas áreas se prohíbe la construcción de desarrollos urbanísticos.
- Quedan prohibidas las coberturas o canalizaciones en las quebradas urbanas o rurales en los tramos aún descubiertos de las mismas.
- El Municipio deberá construir obras de mitigación en los tramos descubiertos de las fuentes cuyas llanuras han sido intervenidas.

**ARTÍCULO 145. Espacio público urbano rural.** Para la integración del espacio público urbano – rural, se propone articularlo a través de los caminos que conducen a las veredas San Lucas y San Cipriano hasta los charcos que llevan su nombre.

El Cerro de Patiburrú también se articulará a través del camino que conduce hasta su cima, por el sector conocido como La Cabaña.

Los chorros de la Guajira en cercanías del área urbana, se integrarán a través del camino que conduce a ellos por la finca que lleva este mismo nombre.

Las cavernas de Alicante de manera especial como potencial turístico, se integrarán a través de la carretera que conduce a la Hacienda Santa Bárbara y por el camino que se adecuará para llegar hasta ellas de manera efectiva.

El salto de las Golondrinas, las cascadas aledañas y el sector La Isla, ubicados en la finca de los hermanos Gil Avendaño, en el corregimiento La Susana, se articularán a través del camino que los comunica con el corregimiento de La Susana.

El índice mínimo de Espacio Público efectivo por habitante será de 3 m<sup>2</sup>, de acuerdo al área que el municipio podrá adecuar como tal, en la vigencia del Esquema y que está delimitada en el mapa N. 7.

**ARTÍCULO 146.** Adóptese para el municipio de Maceo, el Plan de Espacio Público contemplado en el componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, y relacionado en el capítulo 13 del título II del presente Decreto.

**ARTÍCULO 147.** El alcalde municipal adelantará las gestiones y acciones necesarias a fin de desarrollar este Esquema, que le permita dar solución integral y coordinada a la necesidad de generar espacio público efectivo y conservar el ecosistema natural.

### TÍTULO III

#### DEL COMPONENTE RURAL

#### CAPÍTULO I

#### DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

(Ver Mapa No. 11)

**ARTÍCULO 148.** De acuerdo a lo establecido en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1998 corresponden a áreas de conservación y protección de los recursos naturales, los suelos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de zonas de ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

**ARTÍCULO 149.** Se identifican en el municipio de Maceo, áreas que por sus valores ecológicos, culturales o históricos, por los beneficios directos a la población y al desarrollo municipal, merecen ser reconocidas como de conservación y de protección. Estableciéndose por ello, varias categorías, así:

1. **Áreas de protección para la preservación:** Son las actividades encaminadas a garantizar la intangibilidad y la perpetuidad de los recursos naturales, tales como enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal, investigación, educación e interpretación ambiental.
2. **Áreas de Regeneración y mejoramiento.** Hace referencia a espacios que han sufrido degradación, ya sea por causas naturales y/o antrópicas y que deben ser recuperados o rehabilitados, evitando procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

**ARTÍCULO 150.** Se destacan en el municipio dos zonas de especial importancia para la protección, razón por la cual se procede a precisar los aspectos más significativos de ellas:

### **1. Zona del Cerro Patiburrú**

**ARTÍCULO 151.** EL Cerro Patiburrú, se establece como área para la regeneración y el mejoramiento.

**ARTÍCULO 152. De las Acciones prioritarias a implementar.** En el Cerro Patiburrú, se adelantarán las siguientes acciones:

- Se priorizará en los próximos 6 años la adquisición de los lotes del Cerro Patiburrú.
- Se detendrá la explotación de las canteras que se encuentran localizadas en la parte baja del Cerro.
- Se adelantarán programas de reforestación a través de la UMATA y la oficina de recursos naturales, con el apoyo de otras entidades.
- Se gestionará la financiación para la compra de lotes.
- Se implementarán los usos adecuados, incentivando la regeneración y mejoramiento del área.
- Se adelantarán jornadas de educación y sensibilización a la comunidad para que reconozca que la protección del medio ambiente y los recursos naturales contribuye al mejoramiento de las condiciones de vida y que por lo tanto, las restricciones son necesarias.
- Se promoverán en este sitio, caminatas ecológicas y otras actividades relacionadas con la educación ambiental, la recreación, y el turismo (Mirador Turístico).

### **2. Cavernas de Alicante**

**ARTÍCULO 153.** La zona de las cavernas de Alicante, se establece como área para la conservación, y sobre ella se adelantará el proyecto ecoturístico en coordinación con CORANTIOQUIA.

**ARTÍCULO 154. Acciones a implementar.** Sobre la zona de las cavernas, se implementarán las siguientes acciones:

- Establecimiento de obras de infraestructura para el aprovechamiento turístico de las cavernas.
- Se prohibirá la colección de espeleotemas.

- Se controlará el ingreso de turistas a las cavernas.
- Se adelantarán programas de reforestación a través de la UMATA, oficina de recursos naturales, y CORANTIOQUIA.
- Se implementarán los usos adecuados, incentivando la regeneración y mejoramiento del área.
- Se adelantarán jornadas de educación a la comunidad para que reconozca que la protección a los recursos naturales, contribuye al mejoramiento de las condiciones de vida, y que por lo tanto las restricciones son necesarias para controlar su uso.

## CAPÍTULO 2

### DE LAS ÁREAS QUE FORMAN PARTE DE LOS SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y PARA LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS

(Ver mapa No. 1)

**ARTÍCULO 155.** En esta categoría encontramos las micro cuencas abastecedoras de acueductos, y los rellenos sanitarios. Igualmente, las áreas donde se encuentra localizada la planta de tratamiento de agua y las instalaciones de captación, conducción y distribución.

**ARTÍCULO 156.** Para las zonas que hacen parte del sistema de aprovisionamiento de servicios públicos, y para la disposición final de residuos líquidos y sólidos, se establecen los siguientes criterios de manejo:

- Se declaran de utilidad pública las áreas de retiro a los nacimientos que abastecen los acueductos veredales de los Corregimientos La Susana y La Floresta, así como los de los sectores de La Cuchilla, El Silencio, San José del Nus, veredas San Lucas, San Cipriano, Alto Dolores, Guardasol, El Ingenio, Tres piedras, La Gazapera, San Antonio, Las Brisas, multiveredal La Susana y el acueducto urbano; por lo cual el municipio procederá a realizar la afectación inmediata de dichas áreas por un término de tres (3) años mientras las Juntas Administradoras de Acueductos Veredales las adquieren definitivamente.
- Se implementarán acciones que permitan incentivar los predios que se ubiquen en estas áreas.

- El Municipio emprenderá un trabajo conjunto con las Juntas Administradoras de los Acueductos Veredales (J.A.A.V.) que tendrá como objetivos y acciones las siguientes:
  1. Organización y fortalecimiento de las Juntas Administradoras de Acueductos Veredales, a través de programas de control y uso eficiente del agua, instrumentación de las fuentes de agua y normalización tarifaria.
  2. Construcción y mantenimiento de los sistemas de acueducto y alcantarillado.
  3. Las J.A.A.V., tendrán la obligación de proteger y conservar las zonas de utilidad pública y emprender su adquisición en el mediano y largo plazo.

**ARTÍCULO 157.** El manejo, administración y mantenimiento del relleno sanitario del área urbana, se seguirá realizando a través de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios UNISERVICIOS, quien implementará medidas para mejorar las condiciones ambientales y de servicio.

**ARTÍCULO 158.** El relleno del Corregimiento de La Susana seguirá siendo administrado por la Junta de Acción Comunal, entidad que lo administra actualmente.

**ARTÍCULO 159.** Ningún proyecto en el área rural, podrá hacer descarga directa de aguas residuales sobre ningún cuerpo de agua o a campo abierto. Los proyectos que se desarrollen en las planicies de inundación, donde los vertimientos de las aguas residuales no puedan evacuarse por gravedad, deberán implementar sistemas de bombeo, o realizar descarga en una fuente de agua, previo tratamiento.

**ARTÍCULO 160.** Se realizarán campañas educativas a la comunidad, encaminadas al buen manejo de los residuos sólidos en cada vivienda, y se continuará con los programas de soluciones individuales para los residuos líquidos, mediante la instalación de pozos sépticos.

## CAPÍTULO 3

### DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y DE PROTECCIÓN

(Ver Mapa No. 11)

**ARTÍCULO 161.** Se determinan en el municipio 5 categorías de uso del suelo rural: Agropecuario A1, Agropecuario A2, Agroforestal – silvopastoril Afs1, Agroforestal – silvopastoril Afs2, y Minero.

**ARTÍCULO 162.** Se determinan en el municipio 4 categorías de uso del suelo de protección: Forestal protector, Forestal productor – protector, Áreas de protección por disposición de residuos sólidos y áreas de protección por patrimonio.

**ARTÍCULO 163. De la clasificación de los usos del suelo en la zona rural y de protección.** En el suelo rural y de protección los usos tendrán una clasificación y tratamiento de la siguiente manera:

#### Uso Agropecuario

##### 1. Uso Agropecuario A1

**Uso Principal:** Agropecuario.

**Uso Complementario:** Recreación, turismo, agroforestal silvopastoril, forestal protector, forestal productor protector.

**Uso Restringido:** Residencial, mixto, institucional, minero, industria.

**Uso Prohibido:** Los demás.

**Tratamiento:** Conservación, rehabilitación.

##### 2. Uso Agropecuario A2

**Uso Principal:** Agropecuario.

**Uso Complementario:** Recreación, turismo, agroforestal silvopastoril, forestal protector, forestal productor protector y minero.

**Uso Restringido:** Residencial, mixto, institucional, industria.

**Uso Prohibido:** Los demás.

**Tratamiento:** Conservación, rehabilitación.

##### 3. Uso Agroforestal – Silvopastoril Afs1

**Uso Principal:** Agroforestal - silvopastoril.

**Uso Complementario:** Recreación, turismo, agropecuario, forestal protector, forestal productor protector.

**Uso Restringido:** Residencial, minero, industria.

**Uso Prohibido:** Mixto, institucional, y los demás.

**Tratamiento:** Conservación, rehabilitación.

#### **4. Uso Agroforestal – Silvopastoril Afs2**

**Uso Principal:** Agroforestal - silvopastoril.

**Uso Complementario:** Recreación, turismo, agropecuario, forestal protector, forestal productor protector y minero.

**Uso Restringido:** Residencial, industria.

**Uso Prohibido:** Mixto, institucional, y los demás.

**Tratamiento:** Conservación, rehabilitación y revegetalización.

#### **5. Uso Minero**

**Uso Principal:** Minería.

**Uso Complementario:** Industria, agroforestal silvopastoril, forestal protector, forestal productor protector.

**Uso Restringido:** Recreación, turismo y agropecuario.

**Uso Prohibido:** Residencial, mixto, institucional y los demás.

**Tratamiento:** Conservación, rehabilitación.

#### **6. Uso Forestal Protector**

**Uso Principal:** Forestal protector.

**Uso Complementario:** Recreación y turismo.

**Uso Prohibido:** Minería, industria, agropecuario, agroforestal silvopastoril, forestal productor protector, residencial, mixto, institucional y los demás.

**Tratamiento:** Conservación, rehabilitación, revegetalización.

#### **7. Forestal Productor - Protector**

**Uso Principal:** Forestal productor – protector.

**Uso Complementario:** Recreación, turismo y forestal protector.

**Uso Restringidos** Minería, residencial, industria, agroforestal silvopastoril.

**Uso Prohibido:** Agropecuario, mixto, institucional y los demás.

**Tratamiento:** Conservación, rehabilitación, revegetalización.

#### **8. Áreas para la disposición final de residuos sólidos.**

**Uso Principal:** disposición de residuos sólidos.

**Uso Prohibido:** Los demás.

**Tratamiento:** Conservación.

## 9. Áreas de Protección por Patrimonio y Espacio Público

**Uso Principal:** Recreación y turismo.

**Uso Complementario:** Forestal protector, forestal productor protector.

**Uso Restringido** Residencial institucional.

**Uso Prohibido:** Agropecuario, agroforestal silvopastoril, minero, mixto, industria, institucional y los demás.

**Tratamiento:** Conservación, rehabilitación, revegetalización.

Estos usos permitirán alcanzar los objetivos del ordenamiento mediante las siguientes acciones:

- Mitigar los conflictos que se presentan por la intervención desarticulada sobre un mismo entorno.
- Orientar el uso y desarrollo del suelo rural bajo parámetros de recuperación y sostenibilidad del territorio.
- Fortalecer un proceso educativo para el conocimiento, conservación, protección y construcción del suelo rural del municipio.
- Propiciar el uso agropecuario bajo parámetros ambientales y de sostenibilidad.

La UMATA implementará un programa de Adecuación de Uso potencial del suelo.

**ARTÍCULO 164. Normas para la zona de aptitud agropecuaria y agroforestal silvopastoril.** Todo proyecto ubicado en esta zona debe cumplir las siguientes normas:

- El área mínima de predio debe ser de 30 ha.
- El Índice máximo de ocupación con construcciones será del 20% del área bruta del predio.
- El 80% del área del predio deberá ser destinado al uso principal recomendado.
- La altura para las construcciones:
  - Destinadas a vivienda: 9 m
  - Para construcciones distintas a viviendas: 12 m

**ARTÍCULO 165. Normas para la zona de aptitud forestal productora protectora.** Todo proyecto ubicado en esta zona debe cumplir las siguientes normas:

- El área mínima de predio debe ser de 60 ha.
- El Índice máximo de ocupación con construcciones será del 20% del área bruta del predio.
- El 80% del área del predio deberá ser destinada al uso principal recomendado.
- La altura para las construcciones:
  - Destinadas a vivienda: 9 m
  - Para construcciones distintas a viviendas: 12 m

**ARTÍCULO 166.** Las normas técnicas establecidas como condiciones para la protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria forestal y mineras, son de obligatorio cumplimiento.

**ARTÍCULO 167. De las condiciones de las tierras aptas para la agricultura.** En las tierras aptas para la agricultura, se atenderán las normas y se implementarán las actividades que a continuación se detallan:

### **Cultivos Limpios**

Se consideran como tales: Maíz, frijol, caña, yuca, plátano, hortalizas (repollo, remolacha, zanahoria, habichuela), tomate.

**ARTÍCULO 168.** Para el mejor aprovechamiento de este uso se recomiendan técnicas que incrementen su fertilidad como el uso racional de abonos químicos combinados con abonos orgánicos (abonos verdes, estiércoles, compost, residuos de humus, cosecha), complementado con prácticas biotecnológicas como la inoculación con capas efectivas de rizobio y micorrizas, y otros organismos fijadores y transformadores de elementos nutrientes (la lombricultura); el uso de especies y variedades genéticamente mejoradas adaptables a las condiciones edáficas y climáticas; siembra, tutoraje, desyerba, fertilización, abonamiento, corrección de acidez, control fitosanitario; rotación de cultivos, lo que incrementará significativamente la productividad llevando a afianzar el desarrollo sostenible en la región.

**ARTÍCULO 169.** Sólo se permitirá realizar quemas controladas con la asesoría de la UMATA, mientras no esté prohibido a escala nacional por fenómenos meteorológicos.

**ARTÍCULO 170.** En tierras vulnerables a la erosión o con pendientes de hasta 25%, se podrán implementar cultivos limpios con prácticas intensivas de conservación de suelos, como siembras en contorno, barreras vivas, coberturas muertas, cultivos en franja y uso permanente de materia orgánica para mejorar la fertilidad del suelo y la estructura del mismo

**ARTÍCULO 171.** En todo caso la cosecha se hará de acuerdo con las recomendaciones técnicas requeridas por cada cultivo impartidas por la UMATA.

**ARTÍCULO 172. De las tierras que requieren cobertura vegetal permanente**

**a). Cultivos Semi-limpios**

Se deben implementar cultivos que ofrezcan protección contra la erosión que requieran labores y remoción del suelo sólo en la fase de establecimiento y limpiezas poco severas.

Los siguientes cultivos son los más recomendables para la zona con este uso: Frutales, aguacate, cítricos, mango, guanábana, y café principalmente.

Las técnicas de manejo de estos cultivos se deben mejorar con prácticas de conservación de tipo cultural como siembras en contorno con coberturas vegetales en las calles ó surcos, formación de barreras vivas, complementadas con obras de desvío de escorrentía.

La siembra, fertilización, abonamiento, control fitosanitario, selección de semillas y labores de labranza deben ser reducidas para que el suelo se recupere.

**b). Cultivos Densos**

Este tipo de cultivos, por su sistema radicular no requiere remoción frecuente de la tierra, pues constituye una buena cobertura vegetal protectora.

Los más recomendables en este uso son: Los pastos de corte (imperial, King gras), guadua, frutales y bambú; los pastos anuales como el Ray Grass, se excluirán de este uso por lo expuesto que queda el suelo para el establecimiento, repitiéndose esta práctica con frecuencia.

Los cultivos deben ser con variedades mejoradas que ayuden a mantener una cobertura vegetal permanente en el terreno, con prácticas de labranza tan solo en el establecimiento del cultivo para evitar al máximo la remoción de la tierra y desprotección de la superficie del terreno por periodos largos, con lo que se ayuda a incrementar significativamente la productividad sin detrimento del entorno.

### **c). Cultivos Silvo - agrícolas**

Consiste este sistema protector en una combinación de árboles con cultivos permanentes. Este tipo de cultivo armoniza la agricultura y los árboles, permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha en ciertas áreas, las cuales se quedan desprovistas de vegetación durante períodos generalmente cortos, en medio de áreas cubiertas con árboles en forma permanente.

**ARTÍCULO 173. De las tierras para la ganadería.** Las tierras aptas para el pastoreo y la ganadería, se deben utilizar con un sistema adecuado, que evite el sobre pastoreo y garantice el manejo eficiente de praderas; se debe hacer rotación de potreros con un mínimo de descanso de 40 días y el mejoramiento de pastos mediante la fertilización y abonamiento, riego, renovación oportuna de praderas, mezcla de gramíneas con leguminosas, así como el debido control fitosanitario. Se puede hacer semi estabulación con siembra de pasto de corte.

Las áreas para pastoreo se deben seleccionar en los terrenos menos pendientes.

**ARTÍCULO 174.** En caso de explotación pecuaria principalmente ganadería se debe propender por implementar sistemas silvo-pastoriles, y bancos de proteínas con asesoría de la Secretaría de Agricultura.

**ARTÍCULO 175.** No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad, a menos de 200 metros de las fuentes de agua.

**ARTÍCULO 176. De las tierras para la conservación y la protección ambiental.** Siempre que se pretenda proteger y conservar se aplicará la silvicultura designada al suelo de protección y a la zona de vocación forestal.

La silvicultura puede ser:

### **1. Protectora**

Se utiliza este uso para conservación y regeneración del suelo al mantenerlo con cobertura vegetal permanente de múltiples estratos, contribuyendo la conservación del agua y al refugio de la fauna silvestre.

El bosque debe ser preferencialmente nativo. Estas plantaciones sirven para establecer programas de investigación y extensión con parcelas demostrativas y otros complementarios de educación ambiental.

### **2. Productora - Protectora**

- Se utiliza con una doble función: La de producir con fines comerciales de explotación, y protección de los bosques; pueden ser mezclas heterogéneas de árboles nativos como cedro, guayacán, coco abarco, ceiba tolúa, yarumo, guamo, canelo, chingalé, escobo, comino, y plantaciones de cacao.

**ARTÍCULO 177. De las tierras para la conservación y/o recuperación.** Para la protección, mantenimiento y recuperación de las zonas de importancia ambiental y paisajística el municipio de Maceo implementará las siguientes acciones:

- Adquisición de las zonas de protección a través de la enajenación voluntaria y las cesiones obligatorias. Para garantizar su protección el Municipio podrá entregarlas en comodato a las juntas de acción comunal o juntas administradoras de acueductos veredales y proveerá su recuperación, cuidado y mantenimiento mediante proyectos comunitarios.
- Implementar incentivos económicos al propietario del predio para que lo conserve y proteja, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

**ARTÍCULO 178. De las áreas con potencial minero.** Adóptese como áreas de potencial minero para el municipio, las señaladas en el mapa No. 19.

**ARTÍCULO 179. De las condiciones para el aprovechamiento del recurso minero.** El uso minero se permitirá previo trámite de la licencia ambiental, la cual será un requisito indispensable para la realización de proyectos de exploración y/o explotación otorgada por CORANTIOQUIA, y la presentación de títulos mineros otorgados por la Secretaría de Minas del Departamento. Se establecerán prohibiciones para el desarrollo de estas actividades en el suelo urbano, zonas forestales protectoras, áreas patrimoniales, elementos estructurantes y

constitutivos del espacio público, como los parques lineales, en las zonas para la disposición final de residuos sólidos. En las zonas de uso forestal productor – protector, zonas de uso agropecuario y zonas de uso agroforestal – silvopastoril, se restringirá el uso, hasta tanto CORANTIOQUIA, Secretaria de Minas del Departamento de Antioquia y el poseedor del título, determinen mediante estudios de factibilidad, el aprovechamiento de los recursos y las obras de mitigación respectivas. Se establece un uso complementario en las zonas de aptitud agropecuaria y agroforestal silvopastoril, donde hay potencial minero importante. Se determina un uso principal en aquellas zonas en las cuales se está realizando actividad minera, (al occidente del municipio una franja en la margen izquierda del río Nus). Para el resto del municipio al cual no se le determinó un potencial minero se restringe esta actividad hasta el momento en que se tenga conocimiento de algún mineral o elemento económicamente explotable y conlleve beneficios para el desarrollo del municipio, según se muestra en el Mapa No. 19 “Potencial Minero”.

Pese a que la actividad minera se considera en gran medida contaminante, el Municipio, reconociendo esta actividad como necesaria y beneficiosa para su desarrollo, reglamentará las condiciones de su aprovechamiento.

**ARTÍCULO 180. Posibles Escenarios para el Uso Final de las Áreas para Explotaciones.** El terreno ya explotado podrá adaptar el uso fijado por el Esquema de Ordenamiento, para los usos principales en el cual se ubique, o solicitar se le asigne alguno de los usos recomendados:

- Agrícola
- Forestal
- Urbanístico y deportivo
- Recreativo y deportivo
- Depósito de agua y abastecimiento
- Reservas naturales
- Botaderos de estériles y basuras.

**ARTÍCULO 181.** La definición de los usos finales de las áreas en explotación, se realizará desde el principio por CORANTIOQUIA, mediante un proceso concertado con los titulares y las entidades competentes en lo ambiental y minero, con base en el proyecto especial y el Plan de Manejo que para el efecto presenten los interesados, el cual considerará no solo las características de las alteraciones, sino los factores sociales, ecológicos, técnicos y económicos presentes en dicha zona.

**ARTÍCULO 182.** Se dará aplicación al Decreto reglamentario 145 de 1995, para el efectivo recaudo de las regalías que genera al municipio, el aprovechamiento de

los recursos naturales no renovables, destinando estos recursos a proyectos de saneamiento ambiental y construcción y ampliación de la estructura de los servicios públicos básicos. (Artículo 15 de la Ley 141 de 1994 y el artículo 20 del Decreto 1747 de 1995).

**ARTÍCULO 183.** Se definirán estrategias para organizar y controlar la minería de subsistencia e ilegal; para ello, se propone realizar estudios socioeconómicos y culturales, acompañados por estudios técnicos para el manejo y recuperación de las zonas afectadas.

## CAPÍTULO 4

### DE LA DIVISIÓN POLÍTICO - ADMINISTRATIVA

#### 1. Veredas. (Ver Mapa No. 8)

**ARTÍCULO 184. De los requisitos para la conformación de la vereda.** De acuerdo con las necesidades y características de las comunidades rurales, se ha hecho un ajuste a la actual estructura de división veredal, estableciendo como requisitos para la constitución de la vereda los siguientes:

- Un mínimo de 240 habitantes.
- Apropiación, sentido de pertenencia, y unidad de criterio por parte de las comunidades respecto al ámbito y límites de territorialidad.
- Poseer un equipamiento mínimo conformado por escuela, placa polideportiva, espacio para reuniones comunitarias, o al menos mostrar la facilidad de satisfacción de necesidades con equipamientos vecinos.
- Existencia de una Junta de Acción Comunal legalmente constituida o en su defecto, una organización comunitaria clara y sólida.
- Infraestructura de vías internas que faciliten su comunicación y organización.

#### 2. Corregimientos

**ARTÍCULO 185. De los requisitos.** Según el artículo 318 de la C.N. y el 117 de la Ley 136 de 1994, los corregimientos son divisiones administrativas de los Municipios previstos para coadyuvar la función administrativa municipal y promover la democracia local; para lo cual deben cumplir los siguientes requisitos:

- Contar con normas especiales de organización y funcionamiento.
- Poseer condiciones económicas, sociales y políticas que hagan necesaria una delegación de funciones administrativas, por no poder ser atendidas

directamente por la cabecera municipal, ya sea por cobertura ó ubicación geográfica.

**ARTÍCULO 186.** En vista de que para el caso de los corregimientos del Municipio de Maceo, los requisitos de organización y funcionamiento no fueron reglamentados en los actos administrativos respectivos, y los objetivos para los cuales han sido creados, (como el funcionamiento de servicios descentralizados en el suelo rural y dotación de servicios públicos), no se han dado en la práctica, la creación de los corregimientos, podrá darse una vez adoptado el E.O.T., para lo cual, debe implementarse un proceso de fortalecimiento comunitario y maduración de la autogestión, que permita cumplir los requerimientos normativos exigidos para su conformación.

**ARTÍCULO 187. Del equipamiento Educativo.** Para la proyección y ampliación del equipamiento educativo en el territorio municipal se tendrán en cuenta los sitios donde exista deficiencia de establecimientos y la demanda de cupos requeridos para corto y mediano plazo; así como también la necesidad de implementar nuevas estructuras que complementen los servicios educativos como placas polideportivas, unidades sanitarias, bibliotecas al interior de los establecimientos, cocina – comedor, entre otros.

Los programas podrán incluir además de las construcciones necesarias, ampliaciones, reparaciones, remodelaciones, dotación de mobiliario y equipos en las instituciones para atender nuevos cupos escolares y mejorar la calidad en la prestación del servicio educativo, aprovechando que la gran mayoría de las escuelas rurales están en capacidad de atender un mayor número de estudiantes, ya que no han alcanzado su nivel de atención en cobertura, notándose sólo la necesidad de garantizar el mantenimiento de las plantas físicas.

**ARTÍCULO 188.** Se fortalecerán los establecimientos educativos rurales, ligados a los programas de desarrollo rural, y con miras a extender la educación básica secundaria en los establecimientos y veredas que cumplan los requisitos mínimos de cobertura, con el objetivo de disminuir el desplazamiento de estudiantes hacia el casco urbano y optimizar el uso de las plantas físicas actuales.

**ARTÍCULO 189.** En lo referente a la educación superior, se buscarán mecanismos que permitan establecer nuevos convenios con otras instituciones que ofrezcan nuevos programas acordes con las expectativas de la población.

**ARTÍCULO 190. Del equipamiento en salud.** Se garantizará el mantenimiento y acondicionamiento de la planta física de la E.S.E. Hospital Marco A. Cardona, para ajustarlo a las exigencias y requisitos mínimos de la Ley.

Por su parte, en la zona rural se fortalecerán los centros de salud de los corregimientos La Floresta y La Susana.

## **CAPÍTULO 5**

### **DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

**ARTÍCULO 191. Del programa de ejecución.** Adóptese el programa de ejecución para el Esquema de Ordenamiento Territorial, relacionado en los proyectos que aparecen en el mapa No. 22.

**ARTÍCULO 192.** Para retro alimentar el Esquema de Ordenamiento se le hará un seguimiento y control con las mismas comunidades, a través de una ficha de Desarrollo Integral, que para el suelo rural será 1 por cada vereda, mientras que para el suelo urbano será unificada.

A través de este instrumento se determinará el grado de evolución del Esquema, y al mismo tiempo, su impacto social, tomando como referencia sus componentes y su incidencia, en los aspectos esenciales del desarrollo humano: Educación, Salud, Vivienda, Saneamiento Básico, y Empleo, para implementar los ajustes pertinentes durante su ejecución.

Esquema de Ordenamiento Territorial  
Municipio de Maceo

**Programa de Ejecución**

Mapa No. 22

PROYECTOS	PLAZO			INVERSIÓN (Miles de pesos)	FINANCIACIÓN		
	2000	2001 2003	2004 2006		Mpio.	Cof.	Emprést
• Construcción de obras de mitigación (rondas de coronación, muros de contención, cunetas, y canalizaciones) en zonas de amenaza y riesgo alto.	X	X	x	150.000	50.000	100.000	
• Reforestación de zonas expuestas a riesgo y amenaza alta.		30 ha	30 ha	60.000	20.000	40.000	
• Educación a la comunidad sobre el uso del alcantarillado y manejo de basuras.		1	1	2.000	2.000		
• Aislamiento y Reforestación de cuencas y micro cuencas		190 ha	190 ha	266.000	106.400	159.600	
• Compra de predios en las micro cuencas abastecedoras de acueductos veredales.		100 ha	100 ha	160.000	80.000	80.000	
• Compra de predios en el cerro Patiburrú, área de protección y reserva.		25 ha	25 ha	40.000	40.000		

Esquema de Ordenamiento Territorial  
Municipio de Maceo

PROYECTOS	PLAZO			INVERSIÓN (Miles de pesos)	FINANCIACIÓN		
	2000	2001 2003	2004 2006		Mpio.	Cof.	Emprést
• Adquisición de lotes no edificables en el área urbana, en zonas de riesgo y/o amenaza para ser destinados a espacio público o prevención de desastres.		5 ha	5 ha	8.000	8.000		
• Mejoramiento del Cultivo de la Caña	5 ha	10 ha	15 ha	45.000	15.750	29.250	
• Establecimiento, manejo y beneficio del cultivo del cacao.		20 ha	20 ha	80.000	28.000	52.000	
• Mejoramiento del cultivo de la guanábana.		3 ha	3 ha	12.000	4.200	7.800	
• Fomento y establecimiento del cultivo del plátano.		10 ha	10 ha	30.000	10.500	19.500	
• Fomento de las explotaciones acuícolas.	X	x	x	50.000	20.000	30.000	
• Mejoramiento de explotaciones bovinas.		x	x	60.000	24.000	36.000	
• Dotación centro piloto de capacitación y producción de materiales genéticos y agropecuarios, Hacienda Santa Bárbara.	x	x	x	60.000	60.000		

Esquema de Ordenamiento Territorial  
Municipio de Maceo

PROYECTOS	PLAZO			INVERSIÓN (Miles de pesos)	FINANCIACIÓN		
	2000	2001 2003	2004 2006		Mpio.	Cof.	Emprést
• Plan Maestro de Alcantarillado.		X	X	300.000	100.000	150.000	50.000
• Construcción Acueducto Multiveredal San Luis, Santa Cruz – La Paloma, San Laureano.		X	X	181.516	30.000	151.516	
• Instalación UNISAFAS y pozos sépticos en el corregimiento La Floresta, La Susana.		150	150	60.000	20.000	40.000	
• Construcción Acueducto Multiveredal La Susana, La Gazapera, San Ignacio, La Unión, Las Brisas, San Antonio, La Pureza.		X	X	780.000	115.000	665.000	
• Implementación Proyecto de Desarrollo eco turístico y sostenible en el cañón del río Alicante.		x		359.519,83	35.951,9	323.567,93	
• Fondo rotatorio Forestal Municipal.		x	X	20.000	20.000		
• Manejo sostenible de la regeneración natural en áreas asociadas a ecosistemas frágiles.		x	X	40.000	10.000	30.000	
• Formulación del Plan de Desarrollo Cultural.		x		8.000	8.000		
• Ampliación planta física de la E.S.E. Hospital Marco A. Cardona.	x	x	x	140.000	40.000	100.000	

Esquema de Ordenamiento Territorial  
Municipio de Maceo

PROYECTOS	PLAZO			INVERSIÓN (Miles de pesos)	FINANCIACIÓN		
	2000	2001 2003	2004 2006		Mpio.	Cof.	Emprést
• Adecuación de la sede para el Comité Local de Atención de Desastres.		x		2.000	2.000		
• Electrificación Vereda San Pedro.	x	X	x	208.617	20.494	188.123	
• Electrificación Vereda Santa Cruz.			x	74.612	7.472	67.140	
• Electrificación Vereda San Ignacio.		x	x	100.000	10.000	90.000	
• Electrificación Vereda Santa María.		x	X	85.000	5.000	80.000	
• Ampliación de la cobertura de la red de energía en el área rural.		x	x	120.000	20.000	100.000	
• Reubicación de los puestos ambulantes que obstaculizan el espacio público.		X		N.D.			
• Construcción parques lineales sobre las quebradas El Sacatín y La Bonita.		1	2	90.000	30.000	60.000	
• Construcción Mirador Turístico en el Cerro Patiburrú.		x	x	75.000	25.000		50.000
• Construcción 40 soluciones de vivienda en el área Urbana.		20	20	520.000	52.000	468.000	
• Reubicación de 10 viviendas ubicadas en zona de alto riesgo no mitigable, en el sector Cañaverál.		10	10	200.000	100.000	100.000	
• Mejoramiento de 100 viviendas en el área rural.		50	50	400.000	200.000	200.000	

Esquema de Ordenamiento Territorial  
Municipio de Maceo

PROYECTOS	PLAZO			INVERSIÓN (Miles de pesos)	FINANCIACIÓN		
	2000	2001 2003	2004 2006		Mpio.	Cof.	Emprést
• Continuación de la carretera La Susana – Alicante.		11 Km		880.000	440.000	440.000	
• Mejoramiento de 50 viviendas en el área urbana.		25	25	200.000	100.000	100.000	
• Construcción Obras de Contención en el Sector Sajonia.	x	x		300.000	50.000	250.000	
• Consolidación y Pavimentación de 2,3 Km de vías en el área urbana (calle 31 hasta el Barrio Restrepo N. 1, cr. 29 hasta el sector el bosque, calle 26 (San José) en su tramo oriental, calle 34, cr. 32, cr. 31 (Cisneros), cr. 27, cl. 28, y diag. 26).		1	1,3	276.000	55.200	220.800	
• Mantenimiento de los 106,5 k que conforman la malla vial rural.	x	X	x	319.500	159.750	159.750	
• Ampliación de la Transversal N. 25.		x	x	30.000	15.000	15.000	
• Terminación Coliseo Cubierto.	X			50.000	8.000	42.000	
• Construcción Casa de la Cultura La Floresta.		x	x	50.000	10.000	20.000	20.000
• Construcción 13 Placas Polideportivas en el área rural.		6	7	207.480	103.740	103.740	

Esquema de Ordenamiento Territorial  
Municipio de Maceo

PROYECTOS	PLAZO			INVERSIÓN (Miles de pesos)	FINANCIACIÓN		
	2000	2001 2003	2004 2006		Mpio.	Cof.	Emprést
• Reparación del parque infantil Los Fundadores.		x		2.000	2.000		
• Construcción de 2 parques infantiles en la zona urbana.		2		8.280	4.140	4.140	
• Construcción parque infantil en el corregimiento de La Susana.		X		4.140	4.140		
• Construcción parque infantil en el corregimiento de La Floresta.		x		4.140	4.140		
• Construcción de 6 cocinas – comedores en las escuelas rurales de La Mariela, La Pureza, El Ingenio, La Unión, San Pedro y Corrales – La Cuchilla.	x	x	X	30.000	30.000		
• Reconstrucción de la escuela Rural El Ingenio.	x			45.000	20.000	25.000	

**ARTÍCULO 193.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga todas las disposiciones anteriores que le sean contrarias.

**GUILLERMO LEÓN GALVIS LONDOÑO**  
Alcalde Municipal