

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

PROYECTO DE ACUERDO

ALCALDIA MUNICIPAL DE CAROLINA DEL
PRÍNCIPE

Secretaría de Planeación

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Carolina del Príncipe, fundado en el año de 1788, fue erigido municipio en 1814. Localizado al norte del departamento de Antioquia, a 104 kilómetros de la ciudad de Medellín, tiene una extensión de 166 kilómetros cuadrados.

El ordenamiento territorial municipal es una función pública consagrada por la Constitución y las leyes para ser ejercida por el alcalde y la administración municipal, bajo la coordinación de la Oficina de Planeación, con la participación del Concejo Municipal y la comunidad organizada.

El ordenamiento territorial municipal debe:

- Constituirse en un nuevo modelo de gestión pública con amplia participación comunitaria.
- Permitir una efectiva participación ciudadana sobre el uso de los recursos naturales.
- Crear una nueva cultura ciudadana que le permita a la comunidad considerar el territorio como “espacio social” identificable como “suyo”, que lo convierta en un elemento integrador con los objetivos, políticas y acciones públicas y privadas encaminadas al mejoramiento del bienestar social.
- Generar propuestas de ordenamiento territorial concertadas con las comunidades, con el Plan de Desarrollo Municipal, con los Planes y Programas municipales, departamentales y nacionales, para la mejor distribución de las actividades en el espacio municipal, en función de las aspiraciones, potencialidades, los limitantes, los conflictos y la aptitud territorial.
- Lograr un equilibrio entre la oferta y la demanda de bienes y servicios ambientales o base natural de sustentación (aire, clima, suelo, subsuelo, agua, vegetación, fauna, paisaje) y la demanda de bienes y servicios ambientales por parte de la comunidad, que se ha venido realizando de manera desordenada sin considerar la capacidad de la oferta natural, creando un deterioro ambiental, el agotamiento de

recursos naturales y por ende limitando las posibilidades de desarrollo.

El ordenamiento territorial describe la oferta biofísica y las restricciones del área que abarca la municipalidad, donde la población ubicada, con necesidades de recursos naturales para su subsistencia, pueda proyectarse hacia el futuro sin deteriorar el medio ambiente, garantizando su desarrollo sostenible y el mejoramiento de su calidad de vida dentro de un marco de competitividad.

En consecuencia, debe especificar las condiciones físicas presentes en el territorio municipal, a nivel urbano y rural. Así mismo, debe precisar las relaciones intraurbanas y urbano regionales, las condiciones ambientales, la vocación del municipio y, en síntesis, los problemas más relevantes de la organización territorial.

En particular, es necesario detallar los conflictos del municipio asociados a la región del norte antioqueño en su contexto histórico poblacional, su configuración político-administrativa y delimitación territorial y fronteriza.

La Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios (Art. 311) y regular los usos del suelo (Art. 313). La ley 152 de 1994 (Art. 41) prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 (Art. 65-8) establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La Ley 388 de 1997, que modifica la Ley 9 de 1989, establece la obligación de municipios con menos 30.000 habitantes de elaborar un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

El Ordenamiento Territorial, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio. Con la formulación del EOT se prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El EOT es un plan general que complementa las grandes directrices para la organización espacial municipal, a partir de la planificación socioeconómica y los planes sectoriales, con miras a procurar una estructura espacial adecuada para un desarrollo municipal en armonía con el medio ambiente y los valores históricos y culturales.

El EOT es, también, un instrumento de gestión administrativa que se fundamenta en políticas, objetivos de desarrollo, estrategias, programas y proyectos, y se sostiene en los planes sectoriales de desarrollo a nivel regional, departamental y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo del Municipio. En tal sentido, se ocupan de la zonificación y reglamentación de usos del suelo para las áreas urbanas y rurales, establecen las normas urbanísticas generales y dan las bases de las propuestas específicas complementarias, como el plan Vial, el plan de espacio público, la propuesta de vivienda de interés social y las propuestas de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el EOT.

El Proyecto de Acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido. En las dos primeras partes se establecen los puntos generales del Ordenamiento Territorial. En la Primera Parte, Disposiciones Preliminares, se presentan los aspectos generales que regulan el Ordenamiento Territorial y la terminología empleada en el Acuerdo. La Segunda Parte, Componente General, se ocupa de dictar las políticas que establecen la visión o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal. También trata de los objetivos y las estrategias o medios para alcanzarlos, desarrollados a través de programas y proyectos.

En las tres siguientes partes hacen relación con la estructura del territorio, su ordenamiento y los usos apropiados del suelo municipal. La Tercera Parte, Contenido Estructural, presenta una visión general del municipio dentro del contexto regional y en su estructura político-administrativa y define las actividades y usos del suelo en el territorio. La

Cuarde Parte hace referencia al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación, la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas, así como los planes sociales. La Quinta Parte se refiere al componente rural, las políticas de ocupación, fomento, clasificación y zonificación del suelo rural, dentro de las cuales se trata temas tan importantes como: las áreas de manejo especial y la red Vial rural, entre otras, e igualmente la propuesta de formación y capacitación para las comunidades rurales.

Las Normas Urbanísticas y de Construcción, Sexta Parte, pretende llenar un vacío en el gobierno municipal. En ella se presentan, a la luz de las nuevas reglamentaciones nacionales, las normas de urbanización y construcción en el territorio municipal, tanto para el área urbana como rural. En el mismo sentido, la Séptima Parte se ocupa de todos los procedimientos legales requeridos, no sólo para la gestión y participación de la comunidad en el ordenamiento de su territorio, sino de los trámites necesarios para construir o urbanizar en el municipio. Presenta, igualmente, las diferentes sanciones que se tomarán en caso de infracciones urbanísticas y los impuestos que cobrará el municipio. Finalmente, la Octava Parte relaciona otras Disposiciones importantes.

Por último, es conveniente destacar que en el Esquema de Ordenamiento Territorial no puede esperarse la respuesta a todas las necesidades de la planificación del municipio de Carolina del Príncipe en los próximos tres períodos de administración. Por el contrario, debe ser considerado como un instrumento requerido de retroalimentación y ajuste permanente, debido a la continua y dinámica de transformación del Municipio. Por esta razón, el Esquema debe asumirse como un proceso permanente, flexible y coordinado, tendiente a procurar un modelo o proyecto de Municipio concertado y validado socialmente.

PROYECTO DE ACUERDO No...

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRÍNCIPE, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS URBANA Y RURAL, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LAS PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

El Concejo Municipal de Carolina del Príncipe, Antioquia, en uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política de Colombia, artículo 313, y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, decretos reglamentarios y demás disposiciones legales

ACUERDA

ARTICULO 1. Adóptase el Esquema Ordenamiento Territorial para el municipio de Carolina del Príncipe, consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan.

ARTÍCULO 2. El Esquema de Ordenamiento Territorial de Carolina del Príncipe, se divide en tres partes generales: Diagnóstico, Formulación y Proyecto de Acuerdo. Se incluye, adicionalmente, un Documento Resumen de carácter divulgativo, orientado a la comunidad en general.

PARTE I DISPOSICIONES PRELIMINARES

TITULO I ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 3. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

ARTICULO 4. El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

ARTÍCULO 5. Concepto de Planeación. Entiéndase por Planeación un conjunto de procesos coherentes y normados que permiten obtener el inventario, tanto de los recursos y potenciales de toda índole, así como de las necesidades que es preciso satisfacer a fin de definir programas consecuentes para la jerarquización y ordenación de los recursos, de forma que se atienda de manera oportuna a la satisfacción de tales necesidades.

ARTÍCULO 6. Concepto de Uso del Suelo. Entiéndase por uso del suelo la destinación que se juzga conveniente asignarle a cada uno de los sectores del Municipio, bajo criterios precisos de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

TITULO II TERMINOLOGIA EMPLEADA

ARTÍCULO 7. Concepto y definiciones básicas. Para fines de interpretación y aplicación de las distintas disposiciones que contiene el presente Acuerdo en lo relacionado con urbanismo y construcción, adóptase la siguiente terminología básica.

Adición: Ampliación del área construida, con área cubierta, de una edificación, sin alterar el diseño y/o uso predominante de la construcción original.

Alineamiento o hilo: Definición de los paramentos exteriores de un lote o edificación en relación con las áreas públicas o privadas.

Altura de la edificación: Es la sumatoria de pisos permitidos, contados a partir del andén.

Altura libre de piso: Distancia vertical entre el nivel superior del piso acabado y el nivel inferior del techo acabado o cielo raso.

Andén: Superficie de la vía pública destinada al tránsito peatonal.

Antejardín: Área libre privada comprendida entre el límite de la sección de vía y el límite frontal de paramento de construcción.

Área: Es toda superficie comprendida dentro de un perímetro.

Área bruta: Área total, tanto privada como pública, considerada para un proyecto de urbanización.

Área construida: Es la suma de las áreas cubiertas de una edificación en sus diferentes pisos, con exclusión de las marquesinas y terrazas.

Área de ocupación: Es la superficie del terreno o lote sobre la cual se puede construir una edificación.

Área libre: Superficie resultante de descontar del área bruta de un lote o terreno, las áreas ocupadas por las edificaciones.

Área libre privada: Es toda superficie de terreno libre de construcción de propiedad del Municipio, la cual puede ser utilizada por la comunidad.

Área neta: Área utilizable, resultado de la aplicación de las normas sobre retiros a linderos, vías, corrientes de agua, áreas de cesión, y demás retiros obligados.

Áreas de cesión: Son las áreas que todo urbanizador debe ceder al Municipio o a cualquier entidad sin ánimo de lucro, previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal, para circulación vehicular y peatonal, recreación, zonas verdes, y para localización de servicios comunales.

Balcón : Área cubierta de una edificación abierta al exterior y protegida

por un pasamanos.

Buitrón: Es el vacío en forma de ducto o canal, utilizado para la extracción de gases, la ventilación o la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias y similares.

Calzada: Superficie de la vía pública destinada a la circulación vehicular.

Certificado de ubicación: Es la certificación expedida por la Oficina de Planeación Municipal sobre la posibilidad de localización o ubicación de un uso o actividad en un sitio, lo cual no implica autorización para su funcionamiento.

Construcción: Edificación temporal o permanente destinada a uno o varios usos.

Contra huella: Distancia vertical comprendida entre dos huellas.

Cota de nivel: Número que en los planos indica la altura de un punto, ya sea sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

Culata: Es el elemento de cierre de una edificación que conforma una fachada cerrada.

Demolición: Es el acto de derribar parcial o totalmente una edificación.

Densidad: Es la relación que mide el grado de ocupación de un terreno por personas, construcciones, usos o actividades.

Densidad de vivienda: Es la relación que expresa el número de viviendas por una unidad de superficie.

Eje de la vía: Es la Línea que marca simétricamente la división en partes iguales de la Calzada de la Vía.

Equipamiento: Conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para la prestación de servicios comunales.

Espacio público: Sitio o lugar de propiedad colectiva, en el cual la administración y la comunidad tienen derechos y responsabilidades.

Fachada abierta: Parte exterior de una edificación, que sin restricciones permite y presenta aberturas para la iluminación y la ventilación natural.

Fachada cerrada: Parte exterior de una edificación que carece de aberturas para la iluminación y ventilación natural.

Fachada semicerrada: Parte exterior de una edificación que con restricciones permite y presenta aberturas para iluminación y ventilación.

Fondo del lote: En lotes regulares, es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote, y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

Frente del lote: Es la longitud del predio, adyacente a la vía pública o

privada, construida o proyectada.

Huella: Plano horizontal o parte de la escalera donde se pisa.

Índice de construcción: Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área permitida para construir, de conformidad con las normas del presente Estatuto.

Índice de ocupación: Es el número que multiplicado por el área del lote da como resultado el área máxima por ocupar con la edificación en primer piso.

Isla: Plataforma donde están ubicados los surtidores de combustible en una estación de servicios.

Licencia de construcción: Acto administrativo por medio del cual se concede, a solicitud del interesado, la autorización para adelantar la construcción de una edificación.

Licencia de urbanismo: Autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio.

Licencia de uso y funcionamiento: Autorización que se otorga por parte de la autoridad competente para el funcionamiento de una actividad determinada, previa la obtención ante la Oficina de Planeación del certificado de ubicación.

Lote o predio: Terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso por una o más zonas de uso público o comunal.

Loteo (o parcelación): Es el fraccionamiento de un globo de terreno.

Lote urbanizado: Es un terreno resultado de un proceso de urbanización.

Lotes urbanizados no construidos: Son los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano, desprovistos de áreas edificadas, sobre los cuales no existe licencia de construcción vigente, que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante un proceso de urbanización formal o informal, que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones.

Lotes urbanizables no urbanizados: Son todos aquellos terrenos libres ubicados dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de la Oficina de Planeación Municipal, o que habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50 % de estas obras, que no se

encuentren vinculados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero estén habilitados física o normativamente para hacerlo en forma directa o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de ellos después del 10 de noviembre de 1989 mediante escritura pública debidamente registrada.

Malla urbana: Es el área urbana provista de red articulada e interconectada de vías y redes de servicios públicos, desarrollada y construida con un tejido vial denso y continuo.

Manzana: Es el área resultante de la agrupación de lotes delimitados por vías o zonas verdes.

Marquesina: Cobertizo que avanza sobre una puerta, algunas veces estético, pero sobre todo para resguardar la lluvia.

Nomenclatura: Relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

Obras de urbanización: Obras físicas necesarias para adecuar un terreno hasta dejarlo totalmente dotado de la infraestructura requerida.

Ochava: Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o en forma circular.

Paramento: Es la línea que determina el límite de construcción permitida en el frente de un lote.

Parcela: Cada una de las partes en que se divide un terreno de mayor extensión.

Parqueadero: Es el área cubierta o descubierta que se destina al estacionamiento de vehículos.

Patio: Espacio cubierto en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma y cerrado por todos los costados.

Perímetro urbano: Es la línea que delimita y separa el área urbana del resto del territorio municipal.

Reforma: Es la modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento y expresión.

Registro: Cuando se puede observar al interior de un lote o edificación desde otro predio o desde el espacio público. La existencia de registro implica la pérdida de privacidad.

Retiro o retroceso: Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a los linderos de

éste.

Sección de la Vía: Es la distancia de la zona de uso público destinada a la circulación de vehículos, peatones y zonas verdes, tomada perpendicularmente entre las líneas de demarcación.

Servicios comunales o colectivos: Instalación o conjunto de instalaciones para el buen funcionamiento de una o varias actividades comunales para brindarle servicios a la comunidad del sector.

Suelo rural: Es el territorio municipal integrado por las áreas situadas por fuera del perímetro urbano que se hubiere identificado y los límites exteriores del municipio y se destinan prioritariamente a usos agropecuarios, reforestación y de reserva ecológica.

Suelo urbano: Es el sitio Municipal contenido en el interior del perímetro urbano definido, el cual se encuentra plenamente vinculado al desarrollo integrado por áreas primordialmente destinadas a los usos residencial, comercial, industrial y de manera complementaria a los usos sociales y de servicios, a programas de renovación urbana.

Urbanización industrial: Es aquella que se destina a la transformación de las materias primas, elaboración de productos de consumo o de servicio.

Urbanización residencial: Terreno destinado a edificaciones o construcciones para uso residencial y actividades complementarias.

Urbanización: Subdivisión de un globo de terreno en cinco o más lotes.

Urbanizar: Hacer urbano un terreno, dotándolo de infraestructura vial, de servicios públicos y zonas libres públicas y privadas.

Uso: Son las diferentes actividades que realiza diariamente la comunidad y que se diferencian en residencial, comercial, de servicios e industrial.

Uso comercial: Es la destinación que se da a una área para desarrollar las actividades dedicadas a intercambio de mercancías o de servicios.

Uso compatible: Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona peligro para la salud, la seguridad y la tranquilidad pública.

Uso complementario: Corresponde al grupo de actividades que se juzga deseable promover, desarrollar o permitir al lado de los usos principales, puesto que constituye el suplemento propio y compatible.

Uso institucional: Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, etc.

Uso principal: Corresponde a la actividad dominante en un sector del Municipio, bien porque constituya una expresión clara de su vocación, o

bien porque responde a las necesidades colectivas de la comunidad.

Uso prohibido: Corresponde a las actividades que de alguna forma, por incompatibilidad con el uso principal, perturban o impiden la satisfacción deseada de otros usos asignados al sector, o deterioran la calidad de vida de la comunidad o de alguna forma obstaculizan el conveniente desarrollo municipal.

Uso residencial: Es la destinación que se da a un área para desarrollar viviendas y sus usos complementarios y compatibles.

Uso restringido: Corresponden a aquellas actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones, y previo análisis particular por parte de la Oficina de Planeación del Municipio, se pueden tolerar en simultaneidad con otros usos.

Vía obligada: Es aquella que se considera necesaria para el desarrollo urbano del Municipio y que rige por consiguiente con carácter obligatorio.

Vía pública: Es aquella de propiedad del municipio, por la que se permite la libre circulación de vehículos y peatones.

Vivienda bifamiliar: Corresponde a dos unidades de vivienda construidas en un mismo lote, con acceso independiente desde la Calle o espacio público.

Vivienda multifamiliar: Edificación conformada por 3 o más viviendas con accesos comunes.

Vivienda unifamiliar: Es la ubicada en un lote independiente, con acceso exclusivo desde la Vía pública.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea del paramento.

Zona de protección forestal: Área que por motivos de orden ecológico, ambiental o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, ya sea por disposiciones emanadas de los Ministerios de Agricultura y Medio Ambiente, o de la Oficina de Planeación Municipal.

Zona verde privada: Es la zona verde de propiedad de una o varias personas o entidades particulares, con acceso restringido o controlado.

Zona verde pública: Es la zona verde libre de acceso para todas las personas por ser de propiedad común.

Zona verde: Espacio abierto engramado de uso público común o privado destinado a la ornamentación y control ambiental.

PARTE II COMPONENTE GENERAL

TÍTULO I PRINCIPIOS BÁSICOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 8. Principios. El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelanta bajo los principios de:

1. Coordinación administrativa e interinstitucional.
2. Participación social.
3. Equidad.
4. Sostenibilidad.
5. Competitividad.
6. Equilibrio del desarrollo territorial.
7. Función social y ecológica de la propiedad.
8. Prevalencia del interés público sobre el interés particular.
9. Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

ARTICULO 9. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- Preservación del patrimonio ecológico, histórico, arquitectónico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

ARTICULO 10. Objetivos. Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.
- Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ARTICULO 11. Estrategias. Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial la administración municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias:

- Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.

- Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio - económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el plan.
- Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

TÍTULO II

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 12. El propósito de las Políticas de Ordenamiento Territorial Municipal se enmarcan en la urgente necesidad de contar con unas directrices generales, como herramienta que en el corto, mediano y largo plazo ayuden a consolidar los escenarios futuros deseables para el territorio municipal. Serán las guías orientadoras y de obligatoria consulta en el futuro, para impedir desviaciones en los objetivos, estrategias y proyectos que se adicionen, supriman, complementen en el Plan, en cualquiera de sus componentes urbano y rural.

ARTÍCULO 13. El Componente General contiene el desarrollo de cinco políticas estructurantes: **Política del Suelo, Política de Agua, Política de Bosques, Política Social y Política Económica.** De igual manera contiene objetivos y estrategias que se deben desarrollar a largo y mediano plazo en los cuales se fundamentará y complementará el Esquema de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO 1

Política de Agua

ARTÍCULO 14. El agua en el municipio de Carolina de Príncipe deberá ser manejada bajo los principios de sostenibilidad ambiental, equidad social y competitividad económica.

ARTÍCULO 15. Se estimulará la conformación de una cultura del agua, entendida como un recurso limitado, vital y determinante para el

desarrollo individual y colectivo del municipio.

ARTÍCULO 16. Se velará por el manejo integral de las cuencas y microcuencas, de tal forma que se garantice la conservación y regulación del agua.

ARTICULO 17. Se implementarán programas de revegetalización en todas las cuencas y microcuencas, puesto que la cobertura vegetal determina en gran parte la disponibilidad de agua para las diferentes actividades humanas: consumo, generación de energía, riegos, producción faunística, entre otros.

ARTÍCULO 18. El uso del suelo en las áreas de nacimientos y los retiros a las fuentes de agua se establecerá según lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial. Para alcanzar los propósitos allí trazados se procederá mediante estrategia y acciones de educación, concertación, estímulos a los propietarios de dichas áreas, dando prioridad a las que presenten amenaza y a fuentes que alimenten acueductos o aguas de consumo humano.

ARTICULO 19. Las fuentes de abastecimiento deben reunir las condiciones sanitarias adecuadas para consumo. Este planteamiento debe ser soportado con campañas educativas y de concertación con las comunidades asentadas en las áreas de influencia directa de las corrientes de agua

ARTICULO 20. Se procurará un manejo integral de este recurso, de tal forma que se mantenga una regulación en el ciclo hidrológico, ya que éste convierte el agua en un recurso que presenta condiciones y características de distribución y cantidad interespacial e intertemporal

ARTICULO 21. El acueducto municipal y los veredales y multiveredales serán manejados con criterios de eficiencia y eficacia, procurando mantener siempre un buen servicio con costos justos.

ARTÍCULO 22. Se llevará a cabo un Programa para el uso eficiente y ahorro del agua, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 373 de 1997.

ARTÍCULO 23. El saneamiento básico de los residuos sólidos y líquidos se impulsará a través de programas y proyectos de recolección, reciclaje y biodegradación de sólidos y descontaminación de líquidos.

CAPÍTULO 3 **Política de Bosques**

ARTICULO 24. Esta política comprende los ecosistemas boscosos y las áreas de aptitud forestal; los factores sociales que interactúan con éstos; las actividades de conservación, uso, manejo y aprovechamiento de los bosques; y los aspectos institucionales que inciden directa e indirectamente sobre los factores mencionados. Debe procurarse el uso sostenible, la conservación y la recuperación de estos ecosistemas.

ARTICULO 25. Los bosques deben ser conservados y aprovechados dentro del principio de sostenibilidad.

ARTICULO 26. Las plantaciones forestales y los sistemas agroforestales deben ser estimulados y favorecidos, ya que cumplen la función fundamental de producción de energía renovable, el abastecimiento de materias primas, el mantenimiento de procesos ecológicos, la ampliación de la oferta de recursos del bosque, la generación de empleo y el desarrollo socio – económico municipal.

ARTICULO 27. Debe ser controlada la presión que las comunidades ejercen sobre el bosque para extraer la leña como combustible.

CAPÍTULO 1 **Política de Suelo**

ARTÍCULO 28. La explotación y el uso de los recursos naturales asociados al suelo se enmarcarán dentro del concepto de sostenibilidad, creando de este modo una relación armónica entre los dinámicos sistemas económicos humanos y los sistemas ecológicos más grandes, también dinámicos pero normalmente más lentos para cambiar. Los efectos de las actividades humanas deberán permanecer dentro de ciertos límites, para

no destruir la diversidad, la complejidad y la función del sistema ecológico que da soporte a la vida, Valga decir, sin degradar las existencias de capital, incluyendo las existencias del 'Capital natural'.

ARTÍCULO 29. Todas las instancias administrativas y de gobierno promoverán fuertes campañas de sensibilización, motivación, educación, concertación, inversión y estímulos, en tal forma que se logre fortalecer una cultura ambiental y se ejecuten adecuadamente las obras proyectadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial a nivel de uso, manejo, conservación y aprovechamiento racional del suelo y de los recursos naturales en él soportados, e igualmente la implementación de programas de manejo ambiental y de mitigación de impacto.

CAPÍTULO 4 Política Social

ARTÍCULO 30. La educación deberá seguir siendo la herramienta de dirección para el desarrollo del municipio. A través de ella se orientará las posibilidades de innovación para el trabajo y se buscará la diversificación de acuerdo a las necesidades de formación de sus habitantes, cubriendo las expectativas de las generaciones de jóvenes y niños frente al futuro.

ARTÍCULO 31. La educación ambiental será incluida en todos los programas educativos de formación a nivel rural y urbano. Las visiones de conservación del medio ambiente se enseñará enmarcada en los principios de desarrollo sostenible, agricultura alternativa y agroforestería.

ARTÍCULO 32. La capacitación y motivación de las comunidades en el conocimiento de sus derechos y deberes ciudadanos, según lo estipulado en la ley, serán una preocupación constante del gobierno municipal. Los instrumentos de participación ciudadana mencionados en la Constitución Nacional de 1991 deberán ser difundidos con el objeto de lograr una buena participación en la creación del desarrollo justo y equilibrado.

ARTÍCULO 33. El sentido de pertenencia de todos los pobladores de Carolina será motivo de trabajo constante de todas las instancias de

cultura y educación. Igualmente se promoverán los valores arquitectónicos y sociales del municipio, creando de este modo una identificación permanente con el pasado reciente, que es el que explica la situación actual.

ARTICULO 34. El desarrollo social será integral y equitativo. Se mejorará la calidad de vida de sus habitantes proporcionándoles mejores oportunidades y opciones de desarrollo.

ARTICULO 35. El acceso al espacio público de acuerdo a las necesidades de los pobladores será una preocupación permanente de la administración municipal. El bienestar colectivo primará sobre los intereses individuales y particulares.

ARTICULO 36. La vivienda de interés social estará considerada como una parte esencial del mejoramiento de la calidad de vida y del nivel económico de la población de bajos ingresos. Se desarrollarán programas en un entorno urbanístico digno.

CAPÍTULO 5 **Política Económica**

ARTICULO 37. Se buscará el desarrollo económico del municipio a través del fortalecimiento de tecnologías apropiadas, que fortalezcan los sectores productivos principales y que garanticen su permanencia en el tiempo. Se incentivará la adopción de nuevas tecnologías para el sector agroindustrial. Se apoyará con especial interés la industria nueva que genere empleo y sea producto del análisis de las oportunidades y fortalezas que presenta el territorio municipal.

ARTICULO 38. El empleo justamente remunerado será fundamental para lograr el equilibrio social y económico; por tanto, el gobierno municipal estudiará y estructurará programas que generen empleo a los diferentes sectores de la población: agrario, agroindustrial y de servicios. Se procurará por alternativas de desarrollo que favorezcan la población joven, ya que ésta representa un alto porcentaje en el municipio de Carolina.

ARTÍCULO 39. Es necesario desarrollar programas agresivos para potencializar las actividades agropecuarias y forestales como base de la economía. Por tal motivo la UMATA y las entidades encargadas de promover y apoyar a los productores del municipio deberán enfatizar sobre técnicas y procesos que la fortalezcan. En esta línea se deberá continuar además con el fomento de huertas caseras como base para la economía de autoabastecimiento donde la seguridad alimentaria sea compromiso de todos los habitantes y gobernantes del municipio.

TÍTULO III PROGRAMAS

ARTÍCULO 40. El componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial comprenderá nueve programas los cuales se enmarcan en las cinco políticas ya mencionadas y que abarcan la totalidad de los temas diagnosticados en el plan, a cada uno de los cuales se le formulan sus respectivas áreas estrategias y proyectos.

CAPÍTULO 1 Programa Político Administrativo

ARTÍCULO 41. El Programa Político Administrativo pretende conseguir y mantener una eficiencia dinámica en el sistema administrativo municipal para operativizar la ejecución de los planteamientos contenidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 42. Se procurará fortalecer el Banco de Proyectos del municipio, los mecanismos de participación ciudadana y el desarrollo comunitario; la creación de la Oficina de Atención y Prevención de Desastres; y se apoyarán las instituciones existentes, muy particularmente la UMATA, la Oficina de Planeación y la Secretaría de Desarrollo a la Comunidad y Medio Ambiente.

ARTÍCULO 43. Objetivo. Establecer las condiciones administrativas y de fortalecimiento institucional en el municipio que permitan el mejoramiento de la participación activa de la comunidad en la

implementación y control del Esquema de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO 2

Programa de Desarrollo Económico y Social

ARTÍCULO 44. El de Desarrollo Económico y Social procurará el uso y aprovechamiento de las potencialidades del municipio en sus diferentes recursos (agua, paisajes, suelo). Se prestará importancia a la zona protectora de embalses, representadas en rastrojos y plantaciones, que pueden convertirse en oportunidades económicas para el municipio. Igualmente se impulsarán y fortalecerán los sistemas productivos agropecuarias, en especial la ganadería de leche, renglón importante en la economía del municipio.

ARTÍCULO 45. Es necesario desarrollar la construcción de vivienda de interés social en espacios de urbanismo total, con áreas de recreación y descanso, y con servicios comunitarios que proporcionen calidad de vida a los estratos socio - económicos más deprimidos de la comunidad. De igual manera se promoverá el ordenamiento territorial donde se encuentren los principales asentamientos humanos, tanto actuales como futuros, que permita un desarrollo integral y un mejoramiento de la calidad de vida.

ARTÍCULO 46. Se impulsará y apoyarán todas las acciones que generen empleo directo e indirecto a los habitantes.

ARTÍCULO 47. Objetivo. Canalizar dentro de un marco de equidad, los problemas y necesidades sociales detectadas para que, mediante estrategias educativas, culturales, de infraestructura, ordenamiento del espacio público y normatividad, generen condiciones que permitan una mejor calidad de vida a la comunidad.

CAPÍTULO 3

Programa de Agua

ARTÍCULO 48. Crear y mantener una cultura del agua alrededor de todos los aspectos que ella involucra, enmarcados en el concepto de

sostenibilidad y cubriendo las necesidades realizadas en el diagnóstico del Esquema de Ordenamiento Territorial, serán la base para el desarrollo del programa de aguas que la administración debe adoptar.

ARTÍCULO 49. El programa debe procurar por mantener la calidad del agua, el buen estado de los acueductos incluyendo la protección de nacimientos y de los cursos de agua, vigilar la calidad del agua para consumo y procurar por mantener estable el balance hídrico. Para el logro de este programa se recurrirá a la aplicación de la normatividad vigente al respecto.

ARTÍCULO 50. Objetivo. Establecer un marco de sostenibilidad económica, social y ambiental para promover e impulsar el desarrollo, uso y explotación de los recursos naturales del territorio municipal, mediante estrategias de concientización, educación y normatividad y emprenderá fuertes campañas de educación y concientización sobre el uso racional del agua, cuencas y microcuencas del municipio. Igualmente adelantará programas de reforestación, saneamiento básico y manejo de aguas residuales. Así mismo se adelantarán programas para el uso eficiente y ahorro del agua.

CAPÍTULO 4 **Programa de Bosques**

ARTÍCULO 51. Bajo este programa se busca conservar los relictos de bosque natural que aún persisten en el municipio. Su riqueza florística y faunística asociada deben considerarse un ecosistema de importancia particular y como tal debe conservarse.

ARTÍCULO 52. Objetivo: Proteger y conservar los relictos boscosos existentes en la cuenca del río Tenche como ecosistema valioso.

CAPÍTULO 5 **Programa de Desarrollo Urbano**

ARTÍCULO 53. El Programa de Desarrollo Urbano del municipio se llevará a cabo en forma equilibrada, equitativa y armónica. Se prestará

especial interés al espacio público. En este sentido, se diseñarán acciones encaminadas a la recuperación y ordenación del espacio público basadas en las particularidades culturales, las necesidades y aspiraciones sociales, para que sean efectivas y construyan un adecuado espacio de intercambio social, esparcimiento y descanso para toda la comunidad.

ARTÍCULO 54. Objetivo: Planificar de manera ordenada el espacio y la infraestructura física, de manera que permita relacionar y fortalecer los vínculos entre los diferentes actores del municipio.

CAPÍTULO 6

Programa de Servicios Públicos y Equipamiento Comunitario

ARTÍCULO 55. Mantener comunidades eficientemente cubiertas con todos los servicios básicos se traducirá en comunidades satisfechas que buscarán la conservación de los recursos naturales de los cuales se derivan muchos de estos servicios. Este programa pretende garantizar una adecuada prestación en el tiempo de los servicios públicos básicos en forma eficiente y eficaz.

ARTÍCULO 56. La remodelación del Hospital, la ampliación de las redes de telefonía, la adecuación del alcantarillado, la puesta en funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales se enmarcan dentro de este programa y son acciones que deben continuarse.

ARTÍCULO 57. Objetivo: Completar la prestación y calidad de los servicios públicos básicos en el municipio y orientar y/o fortalecer el funcionamiento de los equipamientos colectivos que proporcionan servicios a la comunidad, de manera tal que se pongan en marcha métodos administrativos adecuados que procuren en forma eficiente y eficaz el beneficio común.

CAPÍTULO 7

Programa de Desarrollo Vial

ARTÍCULO 58. De un buen sistema de intercomunicación vial depende el desarrollo económico, social y político de Carolina. En este sentido, el

programa buscará fortalecer y organizar el sistema de transporte del municipio.

ARTÍCULO 59. Objetivo: Mejorar y conservar una red vial que permita mejorar los vínculos entre el centro urbano y la zona rural, y del municipio a nivel regional.

CAPÍTULO 8

Programa de Riesgos y Amenazas

ARTÍCULO 60. Si bien el municipio ha desarrollado conjuntamente con otras instituciones, como Empresas Públicas de Medellín, grandes líneas de trabajo para controlar y/o mitigar los riesgos naturales derivados de inundaciones y movimientos de masa, es necesario bajo este programa continuar ejecutando acciones en todas las áreas del municipio que han sido identificadas con tendencia a la ocurrencia de estos eventos.

ARTÍCULO 61. Se propone, en este sentido, crear y fortalecer la oficina de atención y prevención de desastres, como principal órgano de intervención y vigilancia que garantice el monitoreo y control permanente de los eventos diagnosticados en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 62. Objetivos. Vigilar, monitorear y controlar los eventos naturales inventariados en el Esquema de Ordenamiento que representan algún riesgo o amenaza para la población.

CAPÍTULO 9

Programa de Educación y Cultura

ARTÍCULO 63. Bajo este programa se busca la estructuración de nuevos programas de educación y de capacitación para crear nuevas perspectivas laborales en los sectores urbanos y rurales, en los cuales se incluyan temas ambientales y tecnológicos que estén de acuerdo con la idiosincrasia, aspiraciones y necesidades de la población. Se trata de crear estrategias de capacitación y formación para el trabajo bajo los criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental y que involucren una participación social activa, a partir de los nuevos derechos y deberes

ciudadanos.

ARTÍCULO 64. Objetivo. Afianzar y promover el sentido de pertenencia de la comunidad, y mediante estrategias de educación, estructurar programas de educación y capacitación que estén de acuerdo con las necesidades del municipio.

TÍTULO IV ÁREAS ESTRATÉGICAS Y PROYECTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL

ARTÍCULO 65. Se consideran 11 áreas estratégicas de desarrollo para el municipio de Carolina del Príncipe. Estas 11 áreas estratégicas deberán ser manejadas con especial interés por la administración.

ARTÍCULO 66. Organización y División Territorial Municipal. Una adecuada infraestructura administrativa en el municipio de Carolina se traducirá en una óptima prestación de servicios. Si el órgano administrador se encuentra total y correctamente formado, sus acciones conducirán al desarrollo armónico del territorio urbano y rural, pues ellos serán el objeto de trabajo de la administración municipal. La administración deberá direccionar sus esfuerzos en ese sentido, con el fin de buscar siempre el bienestar colectivo.

Ser eficientes en el uso de los recursos humanos del municipio implica invertir en educación y capacitación. Implica, en general, adelantar acciones que fomenten el crecimiento económico y el bienestar social en forma compatible con el equilibrio de la naturaleza.

Estrategias

- Fortalecimiento Institucional
- Fortalecimiento de la participación ciudadana
- Correcta delimitación territorial, política y administrativa del municipio.

Proyectos

- Revisión y mejoramiento de las dependencias administrativas.

- Aumento de los ingresos municipales.
- Campañas de sensibilización a la comunidad e integración de los diferentes comités y juntas.

ARTICULO 67. Áreas Protectoras de Embalses. Las áreas de protección de los embalses de Miraflores y Troneras (bosques, rastrojos y pastos) deberá manejarse con criterios ambientales y económicos con el fin de utilizar sus recursos como oportunidades para la subsistencia de las comunidades bajo su influencia y de empleo para los habitantes del municipio de Carolina. La implementación de manejos extractivos enmarcados en el aprovechamiento dirigido y reglamentado por la ley, con un plan de manejo apropiado y bajo la supervisión de la entidad ambiental y el municipio, garantizarán la permanencia de los embalses.

Las zonas de embalses poseen condiciones de gran valor turístico y como tal, deben ser aprovechadas. Debe adelantarse turismo dirigido, fortalecido con educación y sensibilización ambiental.

Estrategias

- Estudio y aprovechamiento de las existencias maderables del bosque y demás productos secundarios.
- Promover el aprovechamiento turístico de la riqueza paisajística de la zona.

Proyectos

- Actualización de inventario forestal.
- Programa de aprovechamiento y manejo de los recursos maderables.
- Programa de conservación de hábitats de fauna.
- Investigación de programas agroforestales compatibles con las plantaciones forestales
- Programa de ecoturismo.

ARTICULO 68. Espejos de Agua, Cuencas y Microcuencas del Municipio. Es necesario emprender nuevos programas para mejorar y mantener las cuencas y nacimientos de las quebradas que aportan sus aguas a los embalses. Es igualmente indispensable velar por la permanencia del recuso hídrico para el abastecimiento de los acueductos

municipales, veredales y multiveredales.

El manejo de las cuencas hidrográficas es base fundamental para la conservación y regulación de caudales, y lo es más en aquellas zonas donde las condiciones climáticas, como en Carolina del Príncipe, hacen del agua un recurso indispensable para el desarrollo económico de las comunidades que en ellas se asientan.

La vegetación de las cuencas ofrece beneficios en el rendimiento hídrico, la protección del suelo y la calidad del agua; su manejo debe corresponder con una gestión de amplio espectro y de múltiple propósito que abarque todos los programas de aprovechamiento de recursos hídricos, incluyendo las actividades agrícolas, pecuarias y forestales que se practiquen en la zona.

Estrategias

- Manejo integral de cuencas y microcuencas.
- Capacitación, divulgación y aplicación de la normatividad vigente sobre la conservación y manejo de los recursos hídricos.

Proyectos

- Educación y concientización de la población sobre uso y conservación del agua.
- Reforestación y manejo de rastrojos sobre la cuenca y sus nacimientos.
- Repoblamiento y aprovechamiento piscícola.
- Saneamiento básico
- Divulgación y capacitación sobre la normatividad existente (retiros obligatorios, tasas retributivas)
- Control, vigilancia y sanciones sobre el cumplimiento de las normas.

ARTICULO 69. Actividades Agropecuarias. Mejorar los sistemas productivos en Carolina incrementará la mano de obra empleada, la rentabilidad y el nivel de vida de los productores que pueden obtener mejores beneficios económicos en la misma área.

Se requiere un apoyo grande por parte de la administración y demás entidades comprometidas con el sector. Aunque se han adelantado

programas en esta dirección se requieren capacitación adicional en el fomento y difusión de técnicas de producción.

Actualmente son muchas las oportunidades que poseen los productores de leche de permanecer en los mercados. Con el nuevo acuerdo de competitividad de leche se están creando restricciones para los pequeños productores. No obstante Carolina creó formas gremiales que les ofrecen seguridad y les permiten en conjunto soportar las restricciones de mercado.

Se considera que el fomento del cultivo de frijol y de huertas caseras que viene adelantando la administración municipal debe continuarse, buscando el autoabastecimiento local y sus consecuentes impactos positivos sobre la nutrición de sus habitantes y la generación de empleo.

Estrategias

- Incorporar a la producción ganadera las áreas actualmente en rastrojo y bosques que permiten este uso.
- Mitigar los impactos ambientales de las actividades ganaderas, en particular de aquella ubicada en zonas no aptas par este tipo de explotación.
- Aumentar la productividad de las áreas actualmente dedicadas a ganadería y que tengan esta aptitud de uso.
- Fomentar la producción de frijol y de especies menores y el aprovechamiento sostenible de las pequeñas áreas existentes con aptitud de uso agrícola.
- Promover reforestación comercial en suelos con esta aptitud.

Proyectos

- Fomento y asistencia técnica de sistemas productivos pecuarios.
- Sustitución de usos ganaderos en las zonas no aptas para esta actividad.
- Manejo integral de áreas ganaderas.
- Asistencia técnica.
- Capacitación y organización
- Asistencia técnica y apoyos a la producción.
- Capacitación

- Comercialización.
- Reforestación.

ARTICULO 70. Bosques Naturales de Tenche. Los relictos de bosque natural que aún se conservan en el municipio son de gran riqueza biológica y genética; debería conservarse como ecosistema estratégico.

En la mayoría de los casos se han desconocido el valor potencial de los bosques, que además de constituirse en hábitat para asentamientos humanos campesinos, también se han convertido en proveedor de materias primas como madera, semillas y resinas. Ofrecen servicios ambientales como ser hábitat de flora y fauna silvestre, protegen y regulan cuencas hidrográficas, mitigan la erosión de suelos y ofrece actividades recreativas y turísticas.

La educación formal y no formal procurará integrar el conocimiento científico y tecnológico sobre la conservación y desarrollo sostenible de los bosques, sensibilización sobre su valor ambiental y vincular las comunidades regionales y locales en estos esfuerzos.

Una de las principales preocupaciones de los gobiernos debe estar centrada en la conservación de la diversidad biológica, pues allí podría estar la solución a muchos problemas actuales y futuros.

Estrategias

- Declarar el área como zona de protección.
- Apoyo financiero a los propietarios de la zona de protección.
- Adelantar investigaciones sobre flora y fauna en convenio con entidades como Universidades y Corantioquia.

Proyectos

- Realizar estudios técnicos sobre el ecosistema boscoso que sustenten ante Corantioquia la solicitud de la declaratoria.
- Canalización de incentivos estatales para conservación.
- Realizar programas de educación, investigación y manejo integral del bosque.

ARTICULO 71. Desarrollo Armónico, Ordenado y Equitativo del Municipio. Las comunidades deben buscar que los territorios que habitan procuren su desarrollo en función de las necesidades reales pero siempre guardando relación con su entorno natural.

El entorno municipal debe convertirse en un lugar confortable y sano que permita a sus habitantes desarrollarse como personas en las mejores condiciones posibles. Es posible tener espacios públicos acogedores, ejercer controles a la contaminación y atender necesidades básicas.

Es necesario detener el deterioro ambiental y recuperar el entorno mediante la reorganización institucional encargada de la gestión, pero también es importante que cada ciudadano asuma personalmente la tarea de preservar el medio ambiente en su estilo de vida. El ejercicio de los valores de solidaridad y de convivencia pacífica son los requisitos para crecer socialmente.

La estructuración del territorio en el campo ambiental (topografía, suelos, paisaje, etc) y social (usos del suelo, infraestructura, funciones, etc), determinan la dinámica de cambio previsible y los tratamientos detallados, tanto de la transformación espacial como de sus mecanismos. Deben evaluarse permanentemente las relaciones en la forma de ocupación del espacio en actividades de producción, intercambio y consumo, por un lado derivadas de la vocación propia del municipio y por otro como respuesta a las condiciones socioeconómicas generadas al interior del mismo.

El desarrollo integral y armónico del territorio es un reto grande, pero la voluntad y la capacidad de lucha, apoyados en los esfuerzos administrativos, deben procurar que el territorio continúe forjando su crecimiento y desarrollo.

Las normas que se apliquen en pro de mejoras comunales y los programas que se desarrollen buscando equilibrar deberán siempre enmarcarse dentro de las políticas anteriormente mencionadas.

Estrategias

Proyecto de Acuerdo, Municipio de Carolina del Príncipe

- Diseño de estatutos de urbanismo
- Conservación de los valores histórico, cultural y patrimoniales del municipio.
- Rehabilitación urbana.
- Desarrollar programas equitativos acorde con el nivel socioeconómico de los diferentes barrios y veredas.
- Creación y dotación de nuevos espacios comunitarios.
- Plusvalía.

Proyectos

- Aplicación del estatuto de urbanismo.
- Determinación del valor patrimonial y arquitectónico del municipio.
- Dotación y promoción del uso del espacio público.
- Articulación del barrio La Conchita a la red urbana.
- Construcción de vivienda de interés social (VIS).
- Mejoramiento de vivienda.

ARTICULO 72. Servicios Básicos. Una de las formas de mantener a las comunidades comprometidas con el desarrollo municipal está determinada por la solución de las necesidades mínimas básicas, pues cuando los individuos sienten satisfechas sus necesidades, buscarán relacionarse mejor con el entorno, procurando mejorar y ampliar sus oportunidades de desarrollo.

Estrategias

- Suministro de elementos requeridos para la construcción de acueductos veredales.
- Coordinar la prestación de servicios de electrificación y telefonía a nivel rural y urbano con EEPPMM y EDATEL.
- Mejorar la infraestructura, el equipamiento, la cobertura y prestación de servicios a cargo del municipio.

Programas

- Electrificación
- Telefonía.
- Salud
- Educación

ARTICULO 73. Intercomunicación Vial. Las actividades comerciales del Municipio de Carolina se desarrollan por fuera de sus límites. Es allí donde juegan un papel fundamental las vías de comunicación, que permiten la realización de intercambios culturales, económicos y sociales de los pobladores con las comunidades vecinas e incluso con la ciudad de Medellín.

Si bien la población rural es pequeña, es necesario incrementar los esfuerzos para continuar con los programas de mejora de Vías y Caminos que permiten a los pequeños campesinos crear nexos con la Cabecera municipal, pues es allí donde desarrollan sus actividades económicas, de salud e incluso de educación.

Las mejoras en los sistemas de comunicación se traducirán en oportunidades de desarrollo para el municipio, pues sus habitantes serán mejor y más oportunamente abastecidos, e incluso se podrá fomentar el proyecto de ecoturismo planteado para la Zona.

Estrategias

- Mejorar, mantener y construir vías y/o caminos urbanos y rurales.
- Promover con las entidades departamentales la ejecución de los tramos de vía intermunicipales que están sin pavimentar.

Proyectos

- Construcción
- Mejoramiento
- Mantenimiento
- Pavimentación

ARTICULO 74. Amenazas y Riesgos. Cualquier situación que represente riesgo o amenaza para una población o un territorio deberán ser minuciosamente evaluada, pues la mayoría de ellas pueden ser previsibles y mitigables si se plantean soluciones correctas a tiempo (inundaciones, deslizamientos, incendios).

Esta situación ha generado actualmente un cambio en las concepciones.

Una consecuencia de esto es el inusitado interés del hombre de hoy por los asuntos ambientales; o se cambia la visión que se tiene del mundo y la forma de relación con el medio ambiente permitiendo al ecosistema mantener su capacidad de albergar la vida, o lo seguimos utilizando sin control, acabando con los recursos vivos incluyendo en sus consecuencias al hombre.

Minimizar la posibilidad de ocurrencia de eventos en el municipio significa aprovechar adecuadamente los recursos naturales, lo cual implica el conocimiento de sus características y potencialidades, el ordenamiento de las actividades agrícolas, la conservación de la biodiversidad, el uso racional de las aguas y la eficiencia en el uso de fuentes energéticas.

Estrategias

- Inventario, control, monitoreo y manejo de las áreas del territorio que presentan movimientos de masa.
- Inventario, control, monitoreo y manejo de las áreas del territorio con probabilidad de inundación.
- Desarrollar y aplicar la normatividad vigente sobre construcciones sismorresistentes.
- Vigilancia, manejo y control sobre las áreas susceptibles de incendio.

Proyectos

- Reubicación de viviendas localizadas en zonas de riesgos.
- Control y vigilancia sobre procesos de construcción ilegales
- Tratamientos de control sobre deslizamientos activos ubicados en las vías, caminos y acueductos municipales.
- Control, vigilancia y manejo de posibles daños o represamientos de las quebradas que presentan zocabamiento en sus orillas.
- Control y vigilancia de las cuencas que presentan riesgos de inundación
- Elaborar el estatuto básico de planeación.
- Programas educativos de control de incendios.
- Vigilancia de las plantaciones y bosques del municipio.

ARTICULO 75. Cultura, Recreación y Deporte. En este mundo materialista de caminos fáciles, hay que procurar que toda una

generación de jóvenes no quede sacrificada en un esquema de lo inmediato, y será en función de una formación con escala de valores en el que se desarrollen los diferentes programas de recreación cultural y deportiva del municipio de Carolina.

Se requiere una amplia y variada programación que permita desarrollar actitudes y aptitudes de los pobladores frente al tiempo libre y al espacio público, donde las manifestaciones artísticas y creativas prevalezcan.

Todos los ciudadanos tienen derecho a la recreación, al tiempo libre, al esparcimiento, y es deber de la administración propiciar eventos y programas en esta dirección.

Estrategias

- Apoyar las manifestaciones culturales de la población
- Apoyar las actividades deportivas y recreativas para la población.

Proyectos

- Mantener una programación variada que permita la integración de los habitantes del municipio.
- Mantener programas de capacitación que motiven a los diferentes grupos activos del municipio (ancianos, jóvenes y niños).
- Crear convenios con entidades que puedan ofrecer intercambios culturales.
- Fortalecimiento institucional y participación comunitaria.

ARTICULO 76. Empleo y Desarrollo Económico. El paso de formas de vida simples a complejas está demostrando que se nos hace más difícil manejar los cambios que le hemos generado a la naturaleza. Es posible que estemos en presencia de una situación en la que los obstáculos a la sostenibilidad del desarrollo operen en un círculo vicioso. Los estilos de desarrollo actuales originan deterioro ecológico y social y, a su vez, este deterioro refuerza estos mismos estilos de vida, en vez de generar otros patrones más adaptados a las condiciones ecológicas y sociales.

La humanización del desarrollo actual es tal vez una estrategia para alcanzar un bienestar sostenible, esto significa que el ser humano es un

ser multirracional y no un maximizador de ganancias. El reconocimiento de valores como la equidad, la justicia, el amor, la solidaridad, el conocimiento, la belleza, motivan la conducta de la humanidad, no están directamente relacionados con el dinero y en la mayor parte de los casos, no se pueden comprar en el mercado. La humanización del desarrollo requiere cambios en la escala de valores, lo cual sólo es posible mediante interacciones intensas y profundas en la visión colectiva de la vida.

Propender por el desarrollo económico del territorio debería quedar enmarcado en esta visión de desarrollo, pues será muy difícil que se pueda avanzar en la busca de alternativas de solución si son creadas con intereses individuales donde se sacrifiquen los recursos naturales y la integridad personal.

La creación de un modelo de desarrollo municipal debe ser compatible con la conservación. La finalidad del primero debe ser proporcionar bienestar social y económico, de tal forma que se pueda gozar de formas de vida digna; el objeto de la conservación es mantener la capacidad productiva del territorio para sostener el desarrollo y propiciar la vida.

Estrategias

- Educar y capacitar la población para crear, mantener y desarrollar actividades extractivas, productivas y/o de servicios dentro y fuera del municipio.
- Desarrollo productivo agropecuario y forestal.
- Generación de empleo en obras públicas municipales.

Proyectos

- Capacitación organizativa, empresarial y técnica a productores y comerciantes, para el trabajo dentro y /o fuera del municipio
- Diversificación educación media vocacional.
- Programas de producción y aprovechamiento relacionados con el uso racional y productivo de las áreas protectoras de los embalses (plantaciones y rastrojos), así como con los espejos de agua, cuencas y microcuencas del municipio.
- Promoción y apoyo microempresas (capital de riesgo, capacitación técnica y empresarial e información de mercado).

TÍTULO V INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y VIGENCIA

ARTICULO 77. El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 78. Instrumentos de Planificación. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 79. Instrumentos Técnicos. La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos que hacen parte del presente acuerdo y los demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

PARÁGRAFO. Sistema de Información Municipal. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

ARTICULO 80. Instrumentos Financieros. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, se deben incorporar al plan de inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el programa de ejecución.

ARTICULO 81. Instrumentos de Participación y Control Social. Para contribuir con la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría

Ciudadana.

ARTICULO 81. Vigencia. La vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial abarca al menos tres (3) períodos constitucionales de la Administración Municipal, contando como primero el que termina el 31 de diciembre del año 2.000. El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea en el corto (un período administrativo), mediano (dos períodos) y largo plazo (tres períodos administrativos). Los ajustes que en el futuro se requieran se harán al inicio de cada período administrativo. Mientras se hacen las revisiones y ajustes necesarios seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.

ARTICULO 82. Acciones Prioritarias. Como acciones prioritarias, en la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, se pondrán en práctica las siguientes:

1. Divulgación amplia y efectiva del EOT.
2. Fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, participación y control social.
3. Participación de los diferentes grupos organizados y de la comunidad en general, en lo referente a la planificación de uso del territorio.

PARTE III CONTENIDO ESTRUCTURAL

TÍTULO I EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 83. Articulación con el Contexto Regional. El municipio de Carolina del Príncipe se localiza en la Región Norte del departamento de Antioquia, limita con los municipios de Santa Rosa, Angostura, Guadalupe y Gómez Plata, y hace parte del sistema de embalses de Miraflores y Troneras que abastece el complejo hidroeléctrico de Guadalupe IV. En consecuencia, todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

ARTICULO 84. Jurisdicción Territorial Municipal. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la Ordenanza número de 1963.

ARTÍCULO 85. División Territorial Municipal. Para fines administrativos y de gestión pública, se adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano) y el suelo rural que se divide en un total de 6 veredas.

ARTICULO 86. Clasificación y Zonificación General del Territorio. El suelo del municipio de Carolina del Príncipe se clasifica como **Suelo Urbano, Suelo Suburbano, Suelo de Protección y Suelo Rural**, y se delimita tal como aparece en los mapas de usos del suelo.

ARTÍCULO 87. Suelo Urbano. El área urbana es la fracción del territorio municipal que concentra las edificaciones, con usos del suelo en forma diversificada como vivienda, comercio, instituciones, industrias, servicios y red vial urbana. Por tanto hay concentración de población, servicios comunales y actividades económicas. Comprende el territorio definido por el Acuerdo 42 de 1998.

ARTICULO 88. Suelo Rural. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales de acuerdo al Decreto Presidencial 480 de 1909.

ARTÍCULO 89. Suelo Suburbano. Es suelo suburbano las áreas ubicadas en suelo rural, en las cuales existen concentraciones de población cuya forma de vida mezclan los usos del suelo rural y urbano, presentan densidades superiores a las del área rural e inferiores a las urbanas.

En el municipio es suelo suburbano el sector de Las Brisas, que presenta una zona residencial típica de campamento (Empresas Públicas de Medellín) y se autoabastece de acueducto y alcantarillado por fuentes locales y pozos sépticos, presentan deficiencias en el sistema vial y de equipamiento. Es un espacio abastecido en sí mismo, compartido con el municipio de Gómez Plata. Este sector está delimitado de la siguiente manera:

Partiendo desde el punto denominado La Y, sobre la Carretera que conduce del centro urbano de Carolina del Príncipe a Guadalupe, continuando por la Vía hacia el corregimiento de El Salto, perteneciente al municipio de Gómez Plata, hasta el puente que cruza el Río Guadalupe; siguiendo el límite del municipio de Carolina con el municipio de Gómez Plata hasta encontrar el límite con el municipio de Guadalupe, se continúa por éste hasta cruzar la quebrada la Muñoz, descendiendo por el cauce hasta el punto en que la quebrada cruza la Vía que del municipio de Carolina conduce al municipio de Guadalupe, y de aquí, sobre la Vía hasta el punto de inicio.

ARTÍCULO 90. Suelo de Protección. El suelo de protección incluye áreas de terreno que tienen condiciones particularmente valiosas que deben protegerse dadas sus características ambientales, de paisaje y geográficas. También se incluyen en esta categoría, las superficies requeridas para ubicar redes de servicios domiciliarios y zonas de amenazas o riesgos no mitigables.

Todas estas áreas presentan restricciones de algún tipo o no pueden desarrollarse. Se presentan tanto en el área urbana como en suelos rurales. (Mapa de suelos de protección).

TÍTULO II ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 91. Norma General. Como norma general se considera conveniente la controlada combinación o coexistencia de los diferentes usos compatibles para la totalidad del territorio municipal propuesto en este Acuerdo, con la salvedad y restricciones establecidas en los artículos siguientes. Empero, para una mejor comprensión de la reglamentación sobre los usos del suelo consignada se ha dividido el territorio municipal en sectores, con fundamento en el uso principal o dominante, cabalmente identificable en cada uno de ellos. Las distintas disposiciones sobre usos del suelo comprenden, entonces, seis (6) sectores en el área urbana y siete (7) zonas en el área rural.

ARTÍCULO 92. Clasificación General de los Usos del Suelo. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, zonas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo para cualquiera de las áreas del municipio se clasifican según los siguientes criterios:

- grado de aptitud
- actividad regulada e impacto
- criterios deseados de desarrollo.

ARTÍCULO 93. Aptitud de uso. Con base en el grado de aptitud, los suelos pueden tener los siguientes usos:

- **Uso Adecuado.** El uso actual del suelo corresponde a su aptitud de uso.
- **Uso Restringido.** Son aquellas actividades que bajo precisas circunstancias y especificaciones y previo análisis, se puede tolerar simultáneamente con otros usos.
- **Uso con muchas limitaciones restrictivas.** Requiere de muchas

adecuaciones y manejo para ser utilizado en alguna actividad.

- **Prohibido.** Actividades que de alguna forma impiden o perturban la satisfacción deseada de otros usos asignados, deteriorando la Calidad de Vida de la comunidad.

ARTÍCULO 94. Actividad Regulada. Con base en la actividad regulada, los suelos pueden tener los siguientes usos:

Uso Residencial (R)

Uso Comercial (C)

Uso Industrial (I)

Uso de Servicios (S)

Uso Institucional (In)

Uso Recreativo (RC)

Uso Agropecuario (UA)

Uso de Protección Ecológica (E)

Uso Minero (M)

ARTÍCULO 95. Criterios deseados de desarrollo. Según los criterios deseados de desarrollo el uso de los suelos puede ser:

Uso Principal

Uso Complementario

Uso Restringido

Uso Prohibido.

ARTÍCULO 96. Uso Institucional (In). Es el que corresponde al desarrollo y regulación de actividades político-sociales culturales y servicios complementarios. Comprende la regulación de actividades de la administración pública en todos sus niveles y modalidades legales, de la educación, de la salud y el bienestar social, la seguridad, la cultura, el culto religioso y la de servicios afines a los entes enunciados, tanto públicos como privados.

PARÁGRAFO 1. Los usos institucionales a los cuales se refiere el presente artículo, son oficinas públicas, centros de atención integral, preescolares, guarderías, jardines infantiles, escuelas, colegios,

universidades, hospitales, clínicas, Casas religiosas e iglesias o similares. Se consideran como de uso restringido, sujeto al análisis en cada caso.

PARÁGRAFO 2. La localización y las normas específicas de urbanismo y construcción serán estipuladas por la Oficina de Planeación Municipal y las entidades, tanto del orden nacional como departamental que tengan competencia sobre cada actividad.

ARTÍCULO 97. Uso Residencial (R). Es el que corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas, destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencias complementarias. Comprende, según su ubicación su modalidad o finalidad, las siguientes tipologías:

1. Vivienda unifamiliar (RU)
2. Vivienda bifamiliar (RB)
3. Vivienda multifamiliar (RM)
4. Parcelaciones de recreo (PR).

ARTÍCULO 98. Uso Comercial (C). Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas orientadas hacia la compra, venta o intercambio de mercancías con fines de lucro económico, y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil.

El uso comercial en el área urbana del municipio comprende la de sus zonas central o de actividad múltiple representativa y debidamente consolidada. Comprende así mismo el denominado comercio de barrio que se desarrolla por fuera de la zona central, en sitios en los que predomina el uso residencial. Finalmente comprende también el que se denomina comercio lineal, o sea, el localizado en los ejes de vías y que se desarrolla por tanto en el circuito principal vial interno del municipio.

El comercio se agrupa en función del impacto sobre el espacio público y el impacto sobre el uso residencial. De acuerdo al impacto, el uso el uso comercial se clasifica en tres grupos a saber:

1. Comercio minorista básico (C-1).

2. Comercio minorista tipo medio (C-2)
3. Comercio mayorista (C-3).

1. Comercio minorista básico (C-1). Comprende los establecimientos comerciales que por razón del uso frecuente y periódico que de ellos hace la comunidad se podrán permitir en zonas de carácter residencial. Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto sobre el uso residencial. Pertenecen a este grupo las carnicerías, legumbreserías, charcuterías, graneros, salsamentarias, farmacias, floristerías, sastrerías, marqueterías, papelerías y otras de este mismo género. El área máxima a utilizar no debe ser mayor a 25 metros cuadrados.

2. Comercio minorista tipo medio (C-2). Comprende los establecimientos de uso diario u ocasional, que requieren de mayor espacio para sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, tráfico vehicular, cargue y descargue en periodos cortos. A este grupo pertenecen: mercados de tipo medio, almacenes especializados, ferreterías menores, etc. El área máxima no debe superar los 60 metros cuadrados y debe disponer de bahía para cargue y descargue de las mercancías.

3. Comercio mayorista (C-3). Establecimientos comerciales de alto impacto sobre el espacio público y residencial, no son compatibles con la vivienda y requieren de zona de parqueo. A este grupo pertenecen entre otros: depósitos de materiales, distribuidoras de granos y abarrotes, centros de acopio, depósito de madera, compraventa de chatarrería, etc.

Los locales que se destinen a este tipo de actividades tendrán un área superior a 60 metros cuadrados, sin limitación en el área máxima, y disponer de:

- Zona de cargue y descargue.
- Como mínimo dos parqueaderos por cada 100 metros cuadrados construidos.

ARTÍCULO 99. Uso Industrial (I). Es el que corresponde al desarrollo y

regulación de actividades para atender los procesos de transformación de materias primas con fines de producción para su posterior comercialización, y para la satisfacción de las necesidades complementarias.

Comprende la regulación de la **Gran Industria**, o sea, aquellas susceptibles de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales, por razones de parqueo u otro efecto nocivo o perturbador (generalmente es una industria con alto número de operarios); la **Industria Mediana**, que es aquella que normalmente opera dentro de los rangos de compatibilidad con otros usos; y la **Pequeña Industria**, que se orienta al desarrollo de procesos industriales, básicamente de origen familiar, como microempresas, famiempresas o empresas familiares, que no requieren energía industrial para su funcionamiento, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos de altos niveles.

ARTÍCULO 100. Clasificación de los Usos Industriales. Los usos industriales se clasifican según el proceso industrial y el tamaño. Según el proceso industrial se distinguen tres tipos de industrias:

1. **Tipo A:** Industria Extractiva
2. **Tipo B:** Industria Transformadora
3. **Tipo C:** Agro Industria.

1. **Industria Tipo A: Extractiva.** Es aquella dedicada a extraer y transformar materias procedentes del suelo y subsuelo como minas, canteras, areneras, extracción de piedras, material de playa, procesamiento de calizas, silicatos. Para su explotación se deberá obtener permiso especial de la Oficina de Planeación Municipal.

2. **Industria Tipo B: Transformadora.** Es aquella dedicada a la conversión de materias primas, de manera manual, química o mecánica, en bienes de consumo. Según su tamaño la industria transformadora se subdivide en tres grupos:

2.1. **Industria Transformadora Grupo I-1.** Es aquella que puede ser compatible con la vivienda, por lo tanto, debe ser de bajo impacto

ambiental. Este grupo lo integran, entre otras, las siguientes actividades o similares: pequeñas panaderías, confecciones textiles menores, zapaterías menores, talleres menores de artesanías, marqueterías, etc.

Las actividades clasificadas dentro de esta tipología, deberán cumplir entre otros, los siguientes requisitos:

- El área total construida debe ser igual o menor a 20 metros cuadrados.
- El número de trabajadores debe ser igual o menor a 5.

2.2. Industria Transformadora Grupo I-2: Industria mediana. Integran este grupo, entre otras, las actividades que se especifican a continuación o similares: aserraderos, fabricación de productos plásticos (no especificados), productos de molinería, cordelería (excepto con procesos de tintorería); fabricación de productos metálicos, estructurales, industrias manufactureras medianas, etc.

El área total no debe exceder los 100 m².

2.3 Industria Transformadora Grupo I-3: Industria con alto potencial contaminante. Integran esta tipología las siguientes actividades o similares: fabricación de pulpa de madera, fabricación de abonos y plaguicidas, fabricación de productos de arcillas para la construcción, bebidas, fabricación de aceites y de grasas vegetales, industria metalmeccánica, industria textil, etc.

Las actividades clasificadas dentro de este grupo deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Área total construida mayor a 100 m².
- Requiere de zona de cargue y descargue y (2) parqueaderos por cada 100 m² construidos. Se permitirán sobre las vías de acceso a la cabecera, respetando los retiros que con respeto a esta se determinaron en el plan vial municipal. Para su localización se requiere de estudio de impacto ambiental.

3. Industria Tipo C: Agroindustria. Se encargan de transformar productos agrícolas para su comercialización.

ARTÍCULO 101. Uso de servicios (§). Corresponde al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas previstas para la satisfacción de las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios.

Pertenecen a este tipo: hoteles, bares, cantinas, tabernas, discotecas, estaciones de servicio, servitecas y similares, servicios funerarios, sastrerías, ebanisterías, talleres de reparación, cerrajerías y otros servicios de índole similar.

Según el impacto que estas actividades ocasionan sobre el espacio público y residencial, se clasifican en tres grupos, a saber:

1. Servicios Menores (§-1)
2. Servicios de Tipo Medio (§-2)
3. Servicios Especiales (§-3).

1. Servicios Menores (de uso frecuente y periódico) (§-1). Son los que generan un bajo impacto sobre el espacio público y uso residencial, siendo por tanto compatible con la vivienda. Hacen parte de este grupo las siguientes actividades: cafeterías, heladerías, talleres de reparación menor de artículos electrodomésticos, agencias de arrendamiento, agencias de viaje, etc. Área máxima permitida 20 m².

2. Servicios de Tipo Medio (§-2). Comprende los servicios de uso diario u ocasional que requiere de mayor área para desarrollar las actividades y generan un impacto negativo al uso residencial, siendo por tanto restringida su ubicación. Hacen parte de este grupo las siguientes actividades y similares: servicios profesionales en general, griles, discotecas, cantinas, hoteles, pensiones, etc. Se requiere permiso de localización. Área requerida mayor de 20 metros cuadrados.

3. Servicios Especiales (§-3). Comprende los servicios que debido a su

actividad generan un alto impacto negativo al uso residencial. Requieren de un análisis previo de la Oficina de Planeación y el cumplimiento de las normas específicas para la actividad propuesta. Hacen parte de este grupo las siguientes actividades y similares: Estaciones de servicios, servitecas funerarias, salas de velación, talleres de reparación automotriz.

ARTÍCULO 102. Uso Recreativo (Re). Corresponde al desarrollo y regulación de actividades deportivas y/o recreativas, tanto activas como pasivas. Comprende la regulación de los espacios públicos en los términos de la ley 9 de 1989 y en particular de parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales del Municipio.

PARÁGRAFO 1. Los usos recreativos a los cuales se refiere el presente artículo son: Parques, parques infantiles, unidades deportivas, plazas, complejos deportivos, coliseos, centros de exposición, clubes deportivos y sociales o similares.

PARÁGRAFO 2. La localización y las normas específicas de urbanismo y construcción serán estipuladas por la Oficina de Planeación Municipal y las entidades, tanto del orden nacional como departamental que tengan competencia sobre cada actividad.

ARTÍCULO 103. Uso Agropecuario (UA). Corresponde al desarrollo y regulación de actividades orientadas hacia la satisfacción de las necesidades propias del campo tales como cultivos de la tierra, la cría de especies animales y las actividades propias de las edificaciones destinadas a vivienda campesina y de recreo.

Comprende la conservación de bosques, la de suelos agrológicos, de las especies vegetales, así como la agricultura, la ganadería, y en suma la preservación de los usos que por vocación corresponde a la zona rural.

ARTÍCULO 104. Uso de Protección Ecológica. Se refiere al desarrollo de aquellas actividades orientadas a la preservación del medio ambiente

en general, de las especies animales y vegetales y de los recursos hídricos, de manera que se garantice la dinámica natural y el equilibrio ecológico de los ecosistemas; dentro de las cuales se tienen para conservación, protección, revegetalización y/o recuperación; para el bienestar de las comunidades presentes, garantizando así el de las futuras.

ARTÍCULO 105. Uso minero. Comprende actividades de extracción de materiales de recursos naturales no renovables del suelo y del subsuelo, por ejemplo arenas, gravas, carbón, arcillas, etc. Se exceptúan de este uso las áreas urbanas de la cabecera y centros poblados, al igual que los asentamientos humanos de alta concentración poblacional.

ARTÍCULO 106. Uso Principal. Corresponde a la actividad dominante en un sector del municipio, bien porque constituya una expresión clara de su vocación, bien porque responda a las necesidades colectivas de la comunidad, previstas de manera expresa en el Plan de Desarrollo.

Así, entonces, el uso principal en el sector que más adelante se regula como comercio de barrio es el residencial; el uso agropecuario, en cambio, es el dominante o principal en la zona rural del municipio; todo de conformidad con el principio de mezcla o coexistencia controlada de usos que informa el presente estatuto.

ARTÍCULO 107. Uso Complementario. Corresponde al grupo de actividades que se juzga deseable promover, desarrollar o permitir al lado de los usos principales, puesto que constituyen el suplemento propio y compatible. Tal es el caso de los usos comerciales, institucionales, recreativos, y de servicios en las denominadas áreas centrales, municipio o de los barrios; y del uso residencial y recreativo en el área rural del municipio.

ARTÍCULO 108. Uso Restringido. Corresponde a aquellas actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones, y previo análisis particular de la Oficina de Planeación del Municipio, **se puede tolerar en simultaneidad con otros usos.** Tal es el caso de las actividades que requieran zonas para el cargue y descargue de mercaderías, el funcionamiento de establecimientos abiertos al público, los servicios

funerarios y otros sometidos a condiciones y exigencias especiales para su desarrollo.

ARTÍCULO 109. Uso Prohibido. Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o impiden la satisfacción deseada de otros usos asignados al sector o deterioran la calidad de vida de la comunidad o de alguna forma obstaculizan el conveniente desarrollo municipal. Tal es el caso de actividades industriales contaminantes dentro del perímetro urbano en simultaneidad con usos residenciales, o un uso comercial en una zona declarada exclusivamente residencial.

PARTE IV COMPONENTE URBANO

TÍTULO I POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 110. El componente urbano tiene como propósito la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano, que integra políticas de corto, mediano y largo plazo, instrumentos de gestión y normas urbanísticas generales.

ARTÍCULO 111. El componente urbano establece los siguientes alcances:

- Las políticas de mediano y largo plazo sobre el uso y ocupación del suelo urbano y de futura expansión urbana.
- La localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres y zonas verdes públicas, y el señalamiento de las sesiones urbanísticas.
- La delimitación en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajístico y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, así como las áreas expuestas a amenaza y riesgo.
- Estrategias de mediano plazo para el desarrollo de vivienda de interés social incluyendo los de mejoramiento integral y mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- Determinación de las características de las unidades de actuación urbanística y la adopción de directrices y parámetros para las formulaciones de planes parciales.
- Expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 112. El crecimiento y desarrollo urbano en el Municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos básicos, especialmente en cuanto a los servicios públicos, el sistema vial y la estabilidad estructural del suelo.

ARTÍCULO 113. Descripción del Perímetro Urbano. Definido en el acuerdo No 42 de 1998 de acuerdo a las atribuciones conferidas por la Constitución Nacional, la Ley 388 de 1997 y la Ley 136 de 1994, el perímetro urbano del municipio de Carolina del príncipe se determina de la siguiente manera: Partiendo en el punto donde caen las aguas del lago “La Avioneta” a la Quebrada Santa Isabel sigue aguas arriba hasta llegar a un punto o sector conocido como “Salida a La Vega”. Este punto está ubicado 100 m antes de un desarenadero sobre la Quebrada Santa Isabel. Coordenadas $X=1.235.080$ y $Y=866.600$. De aquí, en línea recta hasta la carretera que conduce a la Vereda La Granja, sobre el lado izquierdo u occidental de la casa de Javier Vélez, Coordenadas $X=1.235.385$ $Y=866.380$. Luego sigue por la carretera hacia el occidente en 10 m para seguir bordeando los predios que están sobre la manzana 05 y que lindan con predios de Javier Vélez, hasta salir nuevamente a la Carretera que conduce a la Vereda La Granja. Por esta carretera en 60 m aproximadamente hasta un alto que hay antes del relleno sanitario. De aquí, filo abajo hasta la quebrada Sacatín. Por esta quebrada, aguas arriba hasta llegar a la pista de aterrizaje; se bordea la pista sobre el lado nor – occidental de la misma en aproximadamente 260 m. de este modo se sigue en línea recta, paralela a la coordenada $Y=865.000$ hasta llegar a la Carretera que va a la Finca “La Camelia”. Por esta carretera a llegar a la Carretera que va para “Guadalupe”, de aquí, hacia el sur a buscar el alto de la Cruz; de aquí, baja bordeando la manzana 46 a caer a la Carretera que de Carolina del Príncipe, conduce al municipio de Gómez Plata. Se sigue por esta carretera hasta el alto de las agonías, ubicado antes de llegar a una quebrada que desemboca en el lago “La Avioneta”. Por ese alto, filo abajo a caer al lago “La Avioneta”, aguas abajo a caer a la quebrada “Santa Isabel”, Punto de partida.

CAPÍTULO 1

Zonificación y Usos del Suelo Urbano

ARTÍCULO 114. Usos del Suelo en el Área Urbana. La determinación de los usos del suelo en el área urbana busca una zonificación que integre todas las propuestas de ordenamiento (vías y obras públicas) y que permita localizar las diferentes actividades (comercio, industria, vivienda,

instituciones, etc.), con un criterio de complementariedad y compatibilidad, es decir, que sean actividades que puedan existir junto a otras sin presentar inconvenientes.

Los usos del suelo en el área urbana comprende 9 Zonas:

1. Zona Institucional (In)
2. Zona Residencial (R)
3. Zona Educativa (E)
4. Zona Recreativa (RC)
5. Zona Industrial (I)
6. Zona Terminal Aéreo (Ta)
7. Zona de Espacio Público (Ep)
8. Zona de Recuperación (Re)
9. Zona de Protección (P)

ARTÍCULO 115. Zona Institucional (In). Comprende el Parque de Bolívar (entre Calles 48 y 50 y Carreras 49 y 51) y el Barrio Único. Por su valor arquitectónico se prohíbe cualquier tipo de intervención en ella: cambio de usos, de densidades, de alturas, de fachada, entre otras.

PARÁGRAFO. La Administración Municipal, a través de la Oficina de Planeación, deberá emprender estudios especiales para la conservación de los edificios que se ubican en esta Zona, dado su valor histórico, cultural y arquitectónico. Se incluyen aquí los balcones corridos o los pequeños balcones personales que se encuentran en la margen derecha de la calle 49 entre Calles 48 y 49, la iglesia de la Inmaculada Concepción, el Parque de Bolívar y la Casa de la Cultura “Antonio Roldán Betancur”.

ARTÍCULO 116. Zona Residencial (R). Comprende el Barrio Único en las áreas no afectadas por la Zona Institucional, los barrios La Conchita y Buenos Aires, exceptuando las áreas que hacen parte de la Zona Educativa, los barrios El Carmelo y Los Álamos, y parte del barrio La Paz. Esta zona es básicamente residencial, e incluye el área destinada para la nueva construcción de vivienda. En esta Zona se puede densificar en altura, teniendo en cuenta las normas urbanísticas y de sismoresistencia.

ARTÍCULO 117. Zona Educativa (E). Concentrada dentro de la Zona

Residencial, está bien dotada y no presenta incompatibilidades de uso.

ARTÍCULO 118. Zona Recreativa y de Usos Complementarios (Rc). Comprende todas las áreas recreativas y zonas verdes, así como el cementerio y el matadero que se encuentran localizados en el barrio La Paz. En esta zona se prohíbe toda clase de construcciones, no se podrá densificar ni en altura ni dentro de las construcciones actuales. Cualquier tipo de industria y comercio será objeto de estudio.

ARTÍCULO 119. Zona de Industria (I). Se encuentra en el sector suroeste y noroeste del municipio. Se permite una industria liviana y de pocos procesos, pues allí se encuentran los tanques de almacenamiento de leche urbano y se localizan en las entradas al centro urbano. Las construcciones que se realicen deben tener una densidad mínima de 300 m² por cuadra y ser de estructuras livianas, además de cumplir con los requerimientos de las normas ambientales.

ARTÍCULO 120. Zona Pista de Aterrizaje (Ta). Localizada al noroeste del municipio, al lado del barrio La Conchita, se considera como una alternativa para emergencias y como terminal aéreo de transporte.

ARTÍCULO 121. Zona Espacio Público (Ep). Comprende actualmente el Parque de Bolívar, el Parque del Amor y El Parque sobre la quebrada SaCatín.

ARTÍCULO 122. Zona de Recuperación (Re). Se localiza sobre la quebrada el Cementerio, detrás del Cementerio. En ella se ubica un llano que no permite en el momento más que un manejo con pastos.

PARÁGRAFO. Para mantener el Cementerio en un contexto adecuado a su arquitectura y su función, se destinará un área de 20 metros alrededor de sus muros exteriores.

ARTÍCULO 123. Zona de Protección. Son terrenos inundables o de alta pendiente en los cuales sólo se permite pastos o especies menores.

PARÁGRAFO. Entre el límite de la zona de protección y las áreas

Proyecto de Acuerdo, Municipio de Carolina del Príncipe

aledañas que permiten construcciones se dejara una franja mínima de 10 m.

ARTÍCULO 124. Usos Complementarios, Restringidos y Prohibidos. Para cada una de las zonas definidas en los artículos 115 a 123, los usos complementarios, restringidos y prohibidos son los siguientes:

ZONA	USO PREDOM.	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRING.	USO PROHIBIDO
Institucional	In	R, §1 y 2, C1 y 2, EP.	§2, RC.	§3, C3, IC
Residencial	R	C1, Ep, Ta, P, §1, IA, In, RC	C2, §2, IB.	C3, IC, §3.
Educativa	E	R, RC, Ep, Ta, C1, §1, In.	C2, §2, IB.	C3, IC, §3.
Recreativa y de Usos Complementarios	RC y R	In, C1 y 2, §1, Ep.	C2, §2, IB.	R, C3, IC, §3.
Industrial	I	Ninguna	C2, §2, IB, R y RC	C3, IC, §3.
Pista de aterrizaje	Ta	R, RC, C1, §1, In, Ep.	C2, §2, IB.	C3, IC, §3.
Espacio Público	Ep	C1, Ta, §1, IA, In, RC	C2, §2, IB.	C3, IC, §3.
Recuperación	Recuperación	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Protección	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna

CAPÍTULO 2 Usos del Suelo en el Área Suburbana

ARTÍCULO 125. En el sector de Las Brisas se localizan como principales usos del suelo el residencial (R) y el comercio a menor escala (C-1). Es una zona de baja pendiente que se determina por una vía de bajas especificaciones y que cumple con el objetivo de comunicar las viviendas con el Salto. Permite, pues, unas características de vivienda campestre y muy tranquila.

CAPÍTULO 3 Sistema Vial

ARTÍCULO 126. El sistema vial urbano está pensado como la solución a las necesidades de acceso, tanto al centro como a los diferentes barrios, y a la intercomunicación entre las diversas partes del municipio. Su trazado y dimensionamiento deben prepararse en función de los medios de locomoción usados, determinando los accesos adecuados de personas y vehículos y la mejor atención posible a las necesidades de las redes de servicios.

ARTÍCULO 127. Jerarquización de Vías. Es necesaria la jerarquización de la red vial existente, de modo que se posibilite el ordenamiento racional del territorio y paralelamente se planteen nuevas vías.

ARTÍCULO 128. Vías. Es necesario, adelantar, terminar o adecuar las siguientes vías del municipio:

Vías Medellín en el tramo Porce-Gómez Plata y Carolina del Príncipe-Santa Rosa. Estas vías permiten la comunicación y el intercambio social y comercial de Carolina del Príncipe con los dos municipios con los cuales tiene mayor relación: Medellín y Santa Rosa. Es necesario tramitar ante el Departamento la terminación y adecuación de estas dos vías. Es pues, una gestión administrativa que por sus dimensiones debe iniciarse en el menor tiempo posible, pues de ello depende la realización de las mismas, en un plazo adecuado.

Circunvalar de la Carrera 49. Dado que en la actualidad el municipio sólo cuenta con una vía de acceso, y para evitar el paso de vehículos pesados por el centro urbano, se hace necesario adecuar la Circunvalar de la Carrera 49 sobre la terraza de la quebrada Santa Bárbara.

Vía de acceso al Barrio La Conchita. Se requiere la construcción de una vía que integre el barrio La Conchita a la red urbana. Esta vinculación a la estructura urbana cumplirá el doble propósito de integrar a sus habitantes a la comunidad carolinita, y conseguir que el espacio tenga las características del resto de la población y no siga funcionando como un apéndice disgregado del mismo, que deprime el sector en términos de calidad espacial y social. Para ello

Anillo Vial La Granja - La Vega. La construcción de esta vía permitirá una aproximación de las poblaciones de estas veredas al casco urbano.

Vía Casco Urbano - La Camelia. Esta carretera, abierta en una longitud de 4 km aproximadamente, permitirá una aproximación de la vereda al centro urbano del municipio.

ARTICULO 129. Deben someterse a mantenimiento continuo las principales vías urbanas, las cuales representan gran importancia para el buen funcionamiento del municipio. Son vías principales del municipio las siguientes:

Calle 50. Vía de acceso al municipio, calle comercial, en la cual se encuentran edificios con usos de gran importancia como la alcaldía, el Banco Agrario, El Hospital, La Registraduría.

Calle 49 entre Carreras 49 (Briceño) y 50 (Reyes). Es calle comercial que enmarca el parque en el costado sur. En esta vía se realiza el mercado dominical, por lo tanto otros tipos de encuentros fuera de lo comercial.

Carreras 49 (Briceño) y 50 (Reyes), entre calles 49 y 50. Calles donde se efectúa el comercio y se ubican algunos edificios importantes del municipio tales como la alcaldía, el comando de policía y la iglesia. Por ser las calles del Parque Bolívar son de gran importancia para la población, allí

se encuentran y realizan sus mercados.

Carrera 49 con calle 52 (Gómez Niño). La zona deportiva, el coliseo y la cancha de fútbol se encuentran en este sitio, haciendo de ésta una vía importante y de mucho uso por los habitantes.

Calle 52 B. Es una vía bastante concurrida por ser la que conduce a la zona educativa, es calle de encuentros y por lo tanto se inicia un comercio de barrio que aprovecha estas circunstancias.

PARÁGRAFO. La adecuación de la red de alcantarillado hace necesario reconstruir la Capa de acabado de las Vías urbanas.

ARTÍCULO 130. Parqueadero Municipal. El municipio requiere de un sitio que acoja al parque automotor, sin detrimento de la calidad física y paisajística del centro urbano. El mejor lugar para su localización es la antigua escuela de varones. Será necesario en su construcción realizar obras para disminuir los ruidos, ya que ésta es una zona residencial.

PARÁGRAFO. Es necesario llevar a cabo la ejecución de estudios técnicos, económicos y de uso para la óptima utilización del Parqueadero Municipal.

ARTÍCULO 131. Especificaciones para nuevas vías y/o adecuación de las existentes. Las especificaciones mínimas para la construcción de nuevas vías es la siguiente:

Para Vía Circunvalar

Ancho de calzada:	8.0 metros
Ancho de andén:	1.5 metros
Zona verde:	2.0 metros
Sección total de vía:	15.0 metros

Para Vías Principales:

Ancho de calzada:	7.0 metros
Ancho de andén:	1.5 metros
Zona verde:	1.0 metros

Sección total de Vía: 12.0 metros

Para Vías Secundarias:

Ancho de calzada: 6.0 metros
Ancho de andén: 1.0 metros
Zona verde: 1.0 metros
Sección total de Vía: 10.0 metros

Para Vías Peatonales:

Ancho de circulación: 3.0 metros
Ancho de andén: 0.8 metros
Sección total de Vía: 5.0 metros

PARÁGRAFO 1. Además de las normas particulares establecidas en este artículo, en la definición y ejecución de los demás proyectos viales deberá respetarse una sección mínima de 10 metros, entre paramentos y una calzada mínima de 7.00 metros para áreas urbanas.

PARÁGRAFO 2. Se definen retiros adicionales a paramentos de construcción contados a partir del eje de la Vía de 30 metros discriminados así: 15 metros de ancho de vía racional y 15 metros adicionales de retiro a paramento de construcción, si se trata de Vía troncal principal.

ARTICULO 132. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y las vías propuestas en el Esquema, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO. Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 133. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

1. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
2. Por expropiación según lo determina la Ley.
3. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las Vías.

ARTICULO 134. Facúltase al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las Vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 135. Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del sistema vial involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación.

CAPÍTULO 4 Espacio Público

ARTÍCULO 136. Espacio Público. El Espacio Público es el elemento ordenador, de propiedad de la comunidad, compuesto por áreas de libre utilización como calles, caminos, plazas, parques, zonas verdes, espacios éstos de reunión, circulación, estar, regocijo y aprovechamiento de los servicios que se disponen en ellos.

ARTÍCULO 137. Alcance. La Propuesta de Espacio Público del Esquema de Ordenamiento Territorial tiene como propósitos reivindicar el espacio público como bien común y el paisaje como derecho de la comunidad; propender por el mejoramiento de la calidad del medio ambiente urbano para sus habitantes; preservar el patrimonio urbanístico y arquitectónico; y fortalecer la participación ciudadana y comunitaria en la administración, manejo y control del espacio público, tanto urbano como rural.

ARTÍCULO 138. El área urbana del municipio presenta una serie de parques enlazados mediante las vías que marcan puntos claves y funcionan como hitos en la memoria colectiva de la población. La Oficina de Planeación Municipal estudiará las acciones necesarias para la recuperación, protección y conservación permanente de los siguientes espacios:

1. Parque Bolívar
2. Camellón de la Quebrada Sacatín
3. Parque del Amor
4. Empedrados

ARTÍCULO 139. Para la reglamentación de los usos del espacio público se expedirán reglamentaciones específicas en lo relacionado con tránsito y transporte, estacionamiento, y ventas ambulantes; elementos del espacio público, en lo que respecta con publicidad y avisos, amoblamiento urbano y arborización ornamental; la preservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico, específicamente en lo relacionado con límite de altura, determinación de estilos, paramentos, retrocesos, aleros, voladizos, etc.

Partiendo de las anteriores consideraciones se dispone:

1. La preservación, mantenimiento y conservación del Sistema de Parques y Espacios verdes existentes actualmente.
2. Dar continuidad a esta sucesión de parques, mediante la reserva de espacios con destinación a la creación de zonas verdes en las áreas a desarrollar y en las áreas desarrolladas que carezcan de ellos, con el fin de rescatar la riqueza que representan dichos espacios, en cuanto se constituyen en hitos, marcas, lugares de estar, que contribuyen al bienestar de la población y enriquecen el patrimonio "**Espacio Público**".
3. La construcción, mejoramiento y dotación de parques y espacios abiertos tales como quebradas, ríos, bosques, etc., pues son lugares de importancia en la estructura física y en la vida de la Cabecera municipal y necesarios para el desarrollo de la vida comunitaria y para la buena imagen de la población.
4. Continuar el trazado vial existente y propuesto por el Esquema de Ordenamiento Territorial, con igual concepción y tratamiento al que se

ha dado para la mayoría de las Vías existentes.

5. Creación de espacios libres en las zonas de futuro desarrollo y en la zona de futura expansión urbana y para efectos de dar continuidad a la sucesión de parques y áreas libres se debe considerar la creación o reserva de espacios libres, consecuentemente con la propuesta Vial y el respeto por las secciones de Vías existentes.

ARTÍCULO 140. Sobre Publicidad. Puesto que la proliferación de avisos, vallas y otros elementos de publicidad afectan negativamente el paisaje natural y urbano del municipio, es necesario reglamentar y controlar su tamaño y ubicación. Para el control en la colocación de elementos comerciales debe ser requisito indispensable el permiso pertinente.

ARTÍCULO 141. Los avisos de lugares comerciales que indican la actividad que se realiza en ellos deben estar adosados a los muros de fachada, sin sobresalir sobre el frente de las mismas, y ser hechos en materiales que no atenten contra la armonía del conjunto y contra la visual de las personas. Cada local u oficina puede tener un solo aviso publicitario.

ARTÍCULO 142. No deben instalarse avisos sobre árboles, postes de conducción de redes eléctricas o telefónicas, postes de alumbrado u otro elemento de amoblamiento urbano.

ARTÍCULO 143. Las vallas publicitarias en el perímetro urbano sólo se permitirán en lotes baldíos o en sitios donde no se afecte el paisaje urbano. Se prohíben las vallas en zonas con valor histórico o arquitectónico y en zonas de uso público como andenes, plazas, parques o espacios abiertos. En los andenes no se permitirán avisos que interfieran con el tránsito de los peatones.

ARTÍCULO 144. La instalación de vallas destinadas a Campañas Cívicas o sociales se autorizarán por períodos limitados de tiempo.

ARTÍCULO 145. Sobre patrimonio urbano y arquitectónico. El patrimonio arquitectónico presenta características que deben

defenderse en beneficio de las generaciones futuras. Las edificaciones tradicionales o históricas definen el carácter del espacio público en la cabecera municipal, especialmente en su plaza principal y zonas cuyas edificaciones han sido conservadas.

ARTÍCULO 146. Se plantearán incentivos o concesiones especiales a las diferentes edificaciones, tanto individuales como de conjunto, que se analizaron ampliamente en la etapa de diagnóstico y que hacen parte del preinventario de Patrimonio Cultural del municipio. Entre estas edificaciones se destacan el Cementerio, el Coliseo y la Casa de la Cultura, así como los balcones localizados en el marco del Parque Bolívar. Estos atributos potencian un espacio de gran belleza en la zona.

PARÁGRAFO. Los balcones existentes en el entorno del Parque Bolívar y los del sector de Barrio Único, no podrán ser modificados, ni en su estructura, ni en su forma.

TÍTULO II VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 147. Con el fin de atender al derecho que tienen todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, tal como lo establece la Constitución Nacional de Colombia (artículo 51), la administración debe procurar la construcción de viviendas populares dentro del límite urbano del municipio.

ARTÍCULO 148. El municipio debe llevar a cabo un censo de las viviendas existentes y el número de familias que habitan el centro urbano, saber las calidades del espacio que habitan y qué tipo de familia lo hace y cuáles son sus ingresos económicos. El municipio debe identificar los diferentes tipos nuevos de familias, conocer las reales calidades espaciales de la vivienda y velar porque cada familia tenga una vivienda digna.

ARTÍCULO 149. Para asegurar el mejoramiento en la calidad de vida de las personas de los estratos socio - económicos más deprimidos de la comunidad, la construcción de vivienda de interés social se desarrollará

en espacios de urbanismo total, con áreas de recreación y descanso y con servicios comunitarios.

ARTÍCULO 150. Para subsanar la necesidad de la gente de menores recursos para acceder a una vivienda digna, la administración desarrollará, antes de finalizar el año 2.000, el proyecto de construcción de catorce viviendas de interés social en el barrio La Paz.

ARTÍCULO 151. El Municipio contará con un banco de tierras (sea propias o de particulares) que pueda, cuando se requiera, resolver los problemas de vivienda.

TÍTULO III SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 152. Puesto que el municipio cubre en un 100% la prestación de los servicios públicos básicos, la Administración adelantará el proyecto de alcantarillado doble para el barrio La Paz y un sector del barrio Los Álamos. Sobre las aguas residuales se realizará trampas de sólidos como pretratamiento antes de su descarga a las quebradas.

PARÁGRAFO. Paralelamente a las acciones establecidas en este artículo, la Administración debe contratar estudios de ingeniería con el fin de encontrar alternativas de manejo para las aguas residuales producidas en el barrio Único

ARTÍCULO 153. Las zonas de futura urbanización y construcción y la de futura expansión urbana, está pensada en torno a la disponibilidad de servicios públicos, principalmente de acueducto y alcantarillado.

PARTE V COMPONENTE RURAL

TÍTULO I POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO

CAPÍTULO 1 Políticas de Ocupación

ARTÍCULO 154. El componente rural está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la Cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

ARTÍCULO 155. El componente rural del Esquema de Ordenamiento Territorial señala y delimita en forma detallada los siguientes aspectos (Decreto 879, Artículo 15):

- Políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los centros poblados y áreas suburbanas localizadas en estas áreas.
- Delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas expuestas a amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de residuos sólidos y líquidos.
- Señalamiento de las áreas y de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal y minera.
- Localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de aguas potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de los recursos naturales y medio ambiente.
- La identificación de centros poblados rurales y la adopción de las

previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos de salud y educación.

- La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.
- Expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deben tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

ARTÍCULO 156. Suelo Rural. El suelo rural comprende aquellas zonas que, en general, no son aptas para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y explotación de recursos naturales, así como otras actividades relacionadas.

ARTÍCULO 157. Perímetro Rural. Corresponde a la totalidad del territorio municipal a partir del límite del perímetro urbano y hasta los límites municipales. Éstos están definidos de la siguiente manera: Comenzando en la desembocadura de la quebrada Guanacas en el río Guadalupe, en el extremo suroriental del municipio y siguiendo hacia el norte por el río Guadalupe hasta la desembocadura de la quebrada el Cañal. En este punto comienza el límite con Guadalupe. Continuando en la confluencia de la quebrada denominada El Cañal con el río Guadalupe, siguiendo en dirección noroccidental aguas arriba de la misma quebrada hasta su nacimiento. De allí en dirección norte, por la cordillera de Santa Bárbara hasta el alto de San Juan. En este punto comienzan los límites con Angostura. Desde el alto de San Juan en el nacimiento de la quebrada La Palmichala en dirección occidental aguas abajo de esta quebrada hasta su desembocadura con el río Tenche. Luego aguas arriba del río Tenche hasta la confluencia con el río Concepción. En este punto el límite continua en dirección aproximada suroccidental, por la cuchilla que divide las aguas de las cuencas de los ríos Tenche y Concepción, pasando por el cerro la Concepción, y más adelante por la cuchilla El Salado, siempre siguiendo la divisoria de aguas entre dichas cuencas.. Hasta este punto son los límites con Angostura, y comienzan los límites

con Santa Rosa de Osos. En un punto que no se encuentra referenciado cartográficamente, se encuentra la cuchilla con una quebrada sin nombrar, cerca al paraje El Silencio, en donde sigue el límite cruzando el río Tenche hasta el comienzo de la cuchilla El Cántaro. Continuando con la cuchilla El Cántaro en dirección suroriental, siguiendo la divisoria de aguas entre las cuencas del río Tenche y la quebrada Guanacas, pasando luego por la cuchilla Guanacas. Esta divisoria marca el límite hasta el Alto del Público en donde siguiendo una dirección aproximada hacia el sur, cae en la quebrada Guanacas. Siguiendo por esta quebrada aguas abajo hasta su desembocadura con el río Guadalupe. En este punto comienzan los límites con el municipio de Gómez Plata, punto de partida.

ARTICULO 158. División Política Administrativa. El municipio de Carolina del Príncipe cuenta con 6 veredas: Claritas, La Herradura, La Vega, Tenche, La Camelia y La Granja.

CAPÍTULO 2

Formación, Capacitación Rural y Empleo

ARTÍCULO 159. Educación Rural. Se reconoce que la educación es una de las bases del mejoramiento de la calidad de vida y por tanto se considera necesario y conveniente redefinirla e impulsarla en el sector rural a todos los niveles.

ARTÍCULO 160. Se apoyará la formación para el desempeño laboral fuera del municipio, flexibilizando los programas de formación vocacional en el bachillerato local y propiciando la presencia de programas descentralizados de entidades educativas (Politécnico Colombiano, SENA, etc.).

ARTÍCULO 161. Se pondrá en marcha una estrategia de apoyo al productor agropecuario pequeño y mediano para que la tierra que aún conserva de su propiedad, se convierta realmente en un patrimonio productivo y competitivo que restituya el sentido de pertenencia a su labor ancestral.

ARTÍCULO 162. Se hará el apoyo con capital de riesgo, capacitación e

información a la población, con el fin de crear vocación empresarial que permita a los habitantes de la región asumir los riesgos de la innovación y creación de autoempleos, nuevas empresas y fuentes de actividad económica. Se considera que la estructuración de un proyecto específico en el área de las confecciones podría ser un buen comienzo para sentar las bases de este programa.

ARTÍCULO 163. Se procurará la otorgación de contratos de obras públicas municipales y departamentales, que indudablemente aportan significativos aunque transitorios puestos de trabajo.

ARTÍCULO 164. Se impulsarán programas de turismo ecológico, aprovechando los valiosos atractivos naturales y construídos existentes en el municipio.

ARTÍCULO 165. El sector social económicamente menos favorecido debe tener acceso a la base de recursos naturales y es un deber de sus actuales propietarios generar las condiciones para que esto suceda, aceptando que el poder económico conlleva una responsabilidad social. La Administración Municipal debe liderar este proceso, para que de manera concertada se emprendan las acciones arriba sugeridas. Solo así se podrá inyectar un nuevo dinamismo a la economía local y se permitirá el alcance de mejores estándares de vida para la población.

TÍTULO II

ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 166. Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural. Se ejercerá un riguroso control sobre el avance de la frontera agropecuaria hacia las áreas de protección y conservación. Se estructurará una distribución y localización adecuada de los suelos en la zona rural, determinando las actividades a las que deben destinarse prioritariamente, explicando claramente su vocación y su zonificación (Mapa de Zonificación).

ARTÍCULO 167. Usos del Suelo en el Área Rural. Los usos dominantes en el Área Rural son: agropecuario, recreativo y residencial en las modalidades de vivienda campesina y de recreo. El tratamiento particular de los usos establecidos para el área rural comprende las siguientes Áreas:

1. Área de Protección Natural
2. Área de Producción Sostenible
3. Área de Explotación Minera
4. Área del Corredor Vial
5. Área Turística y de Recreación
6. Área de Amenazas Naturales

ARTÍCULO 168. Área Mínima de Parcelación en la Zona Rural. El suelo rural por ningún motivo podrá parcelarse por debajo del área mínima establecida para la Unidad Agrícola Familiar en el municipio, equivalente a 17 ha.

PARÁGRAFO. Una Unidad Agrícola Familiar (UAF), es aquella que genera ingresos mensuales de un salario mínimo legal. La UAF para Carolina del Príncipe se ha establecido en 17 has mínimo.

CAPÍTULO 1

Área de Protección Natural

ARTÍCULO 169. Definición. Son áreas constituidas por terrenos localizados dentro de cualquiera de los suelos del territorio, en los cuales, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, se deben desarrollar actividades encaminadas a la protección, conservación y/o recuperación de los recursos naturales y el ambiente.

ARTÍCULO 170. En la zona occidental del municipio, el Área de Protección Natural abarca casi en su totalidad el altiplano del río Tenche, la mayor parte del cual está dedicado a la protección, la conservación y la generación de energía, específicamente las aguas embalsadas del río Tenche en la represa de Miraflores.

En la zona oriental del municipio se incluyen como Área de Protección Natural el altiplano del río Guadalupe asociado con el embalse de Troneras, algunos lugares que merecen ser recuperadas y en general las zonas de protección de fuentes de agua.

ARTÍCULO 171. El manejo en las áreas de protección comprende los siguientes criterios:

- mejorar la producción de recursos naturales: agua, flora;
- planear programas de recuperación, bien permitiendo la continuidad de los procesos de regeneración natural, bien con procesos artificiales de repoblamiento;
- hacer un uso adecuado bajo los parámetros del desarrollo sostenible de las áreas forestales productoras;
- incentivar el aprovechamiento de otros usos asociados al bosque y las zonas hídricas como la pesca y la piscicultura, aprovechando la importante riqueza hídrica existente.

ARTÍCULO 172. Se declaran **áreas de interés público**, y en consecuencia se deberán adquirir en el corto plazo, los terrenos definidos como áreas de importancia estratégica para la conservación, protección y captación de los recursos hídricos que surten los acueductos de los diferentes centros poblados. Dentro de éstas se tiene la parte alta de la cuenca de la Quebrada SaCatín, que es la principal fuente de abastecimiento del acueducto municipal y las otras fuentes que surten acueductos veredales y multiveredales, como la quebrada el Hato.

ARTÍCULO 173. Áreas de protección, conservación y/o recuperación de la red hidrológica del municipio. Declárase como áreas de protección, conservación y/o recuperación de la red hídrica del municipio, las zonas periféricas a los nacimientos y márgenes de las principales fuentes de agua que abastecen los centros poblados, así como las que circundan las bocatomas.

PARÁGRAFO 1. Es necesario generar en el corto plazo mecanismos que conduzcan a una solución inmediata de los problemas que actualmente presenta la red hídrica del municipio. Para lo cual se pretende promover

una adecuada utilización y protección del recurso, a través de la implementación de las siguientes líneas de acción:

1. Programas de saneamiento básico.
2. Reglamentar retiros de 15 metros horizontales a lado y lado de las márgenes de las quebradas en general.
3. Reglamentar retiros de 30 metros horizontales a lado y lado de las quebradas que surten los acueductos.
4. Reglamentar retiros de 100 metros horizontales en las zonas periféricas a los nacimientos.
5. Promover una adecuada utilización y protección de las áreas con vegetación cercanas a las corrientes de agua.
6. Establecer programas de estabilización de taludes con reforestación, usando especies nativas.
7. Reforestación, mantenimiento de la reforestación y protección de microcuencas que surten el acueducto municipal, veredales y privados.
8. Promover campañas agresivas de sensibilización ambiental.
9. Fomentar la educación dirigida al manejo de cuencas hidrográficas.

PARAGRAFO 2. El Concejo Municipal establecerá incentivos sobre el pago de impuestos predial a quien acredite a través de la UMATA y bajo la asesoría de ésta, la recuperación, protección y conservación de las áreas de retiro.

ARTÍCULO 174. Áreas de Reserva Forestal. Son áreas de reserva forestal las zonas de propiedad pública o privada reservadas exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales protectoras, protectoras-productoras y productoras.

En las áreas de reserva forestal sólo podrá permitirse el aprovechamiento persistente de los bosques. Los propietarios de predios tienen, por ley, obligaciones en materia de conservación, protección y aprovechamiento de los recursos hídricos, bosques, fauna y suelos (Decreto 1449/77).

ARTÍCULO 175. Áreas de Reserva Forestal Protectora. Las áreas forestales protectoras se localizan, al occidente del municipio, por encima de la cota de 2.200, en áreas de protección de nacimientos de quebradas y

ríos, especialmente en las divisorias de aguas de las cuencas de los ríos Tenche y Guadalupe, en el área de la desembocadura de la quebrada Las Marías en la represa Troneras y en las áreas de los embalses que dan contra la pendiente.

ARTÍCULO 176. Áreas Forestales Protectoras-Productoras. Las áreas forestales protectoras - productoras se localizan, en general, en las franjas de terreno por debajo de la cota de 2.200, cercanas a los embalses, y en pequeños manchones al norte y al sur del municipio.

ARTÍCULO 177. Áreas Forestales Productoras. Se encuentran estas áreas en una zona cercana al área urbana del municipio, pequeñas zonas al suroriente, en zonas planas cerca al embalse Troneras y pequeñas áreas al norte dentro de la zona dedicada a ganadería. Todas estas áreas están ubicadas en la cuenca del río Guadalupe. Son suelos ubicados por debajo de la cota 2.000, con pendientes, en general, menores de 10%.

ARTÍCULO 178. Usos del Suelo en Zonas con Pendientes Mayores a 50% en la Zona de Vida bmh- MB. En las zonas del municipio con estas características los usos quedan determinados de la siguiente manera:

1. **Uso Principal:** Bosques protectores.
2. **Uso complementario:** Reforestación con especies que garanticen la conservación del suelo.
3. **Uso restringido:** Cultivos limpios, pastos, infraestructura, vías carretables.
4. **Uso prohibido:** Vivienda, instalaciones industriales y edificaciones de infraestructura social.

ARTÍCULO 179. Usos del Suelo en Llanuras de Inundación. Las llanuras de inundación corresponden a la zona plana de un valle que se inunda en época de crecidas. Entra en esta definición la quebrada Santa Bárbara.

1. **Uso principal:** Bosque, reforestación protectora en las riberas o borde de las quebradas.
2. **Uso complementario:** Pastos de corte, bosque protector-productor.
3. **Uso restringido:** Explotación de material de playa, explotación minera,

escenarios deportivos que no impliquen construcción, agriculturas de producción de alimentos, actividades industriales, comerciales y de servicios que impliquen obras civiles complejas.

4. **Uso prohibido:** Vivienda, edificios comunitarios, vías, rellenos sanitarios, actividades industriales, comerciales y de servicios que impliquen obras civiles complejas.

ARTÍCULO 180. Usos del Suelo en las Microcuencas. La microcuenca es una unidad geográfica y como tal constituye una extensión de terreno debidamente delimitada en donde las aguas superficiales y subterráneas se vierten en una red hidrográfica natural, mediante uno o varios cauces del caudal continuo o intermitente, que a su vez confluyen en un curso mayor que desemboca o puede desembocar en un río principal. Para un mejor manejo de la microcuenca ésta se divide en las siguientes zonas:

A. Zona de nacimiento de aguas. Cien (100) metros alrededor del nacimiento.

1. **Uso principal:** Bosques protectores.
2. **Uso complementario:** Reforestación con especies que garanticen la regulación y conservación del agua.
3. **Uso restringido:** Instalaciones agroindustriales, cultivos comerciales.
4. **Uso prohibido:** Obras civiles, todo tipo de edificaciones que generen desechos contaminantes de agua, pastos, cultivos limpios, vivienda, cultivos de explotación comercial intensiva, obras de infraestructura minera.

B. Fajas laterales a las quebradas y cañadas. Franjas en sección de hasta 30 m a lado y lado de la cota de inundación.

1. **Uso principal:** Bosque protector.
2. **Uso complementario:** Cultivo de frutales y ornamentales.
3. **Uso restringido:** Construcciones de vías, parques ecológicos, cultivos permanentes, pastos de corte.
4. **Uso prohibido:** Edificaciones que generen contaminación de agua por desechos sólidos y líquidos, cultivos.

C. Laderas aledañas a las corrientes de agua. Áreas inmediatas a las fajas laterales de las quebradas, denominadas vértices. Es generalmente la zona de utilización agropecuaria.

Uso principal: Cultivos de alimentos acompañados con prácticas conservacionistas de suelo, pastos.

Uso complementario: Bosque protector, bosque protector-productor, vivienda en la modalidad campesina, parcelación.

Uso restringido: Vías, cultivos limpios, servicios comunitarios, obras de infraestructura que generen algún tipo de impacto ambiental, minería.

Uso prohibido: Cultivos sin práctica de conservación del suelo, construcciones que impliquen grandes movimientos de tierra.

CAPÍTULO 2

Área de Producción Sostenible

ARTÍCULO 181. Definición. Son áreas donde la población del municipio hace uso del suelo para el abastecimiento de la economía propia. El Suelo Rural de Producción debe combinar la producción agrícola y pecuaria de modo sostenido con la protección del suelo y el asentamiento ordenado de vivienda campestre y de recreo, sin detrimento de las actividades de producción y de la vivienda campesina.

Las áreas destinadas a este uso comprenden suelos destinados a actividades agropecuarias, que son el soporte de la economía municipal, y cuyo renglón principal es la ganadería de leche y de doble propósito, a veces complementada con la porcicultura. También se cuentan en esta área las actividades agrícolas en pequeña escala y la piscicultura.

ARTÍCULO 182. Para el manejo de las áreas de producción sostenible se debe contar con los siguientes criterios:

- Propiciar el aprovechamiento sostenido de los recursos;
- establecer prácticas de cultivo que hagan sostenible los recursos naturales y la actividad en el tiempo;
- combinar lo mejor de la experiencia tradicional agrícolas con las técnicas modernas de manejo;

- establecer estímulos tributarios para los productores agrícolas tradicionales;
- implementar campañas de capacitación sobre control biológico de plagas, biodiversidad y desarrollo sostenible, así como en la asesoría técnica para el manejo adecuado de parcelas;
- intensificar la actividad ganadera, elevando los niveles de productividad actual;
- continuar con el fomento de huertas caseras, cultivo del frijol y especies menores, propiciando encadenamientos locales entre productores y comerciantes que garanticen el autoabastecimiento local en estos productos;
- fomentar la piscicultura a nivel de predios y explorar la posibilidad del cultivo de peces en jaulas, en los embalses.

ARTÍCULO 183. Proyectos Productivos. La ejecución de proyectos productivos para la población debe incorporar propuestas alternativas de uso que combinen los componentes arbóreos y arbustivos con los cultivos o los pastos, es decir, sistemas agroforestales y silvopastoriles. La agroforestería se debe convertir así en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenible, a la vez que es el soporte de la economía campesina, promueve la reconversión de áreas ganaderas que presenten problemas de sostenibilidad productiva. Los sistemas silvopastoriles apoyan el desarrollo sostenible de la ganadería a través de arreglos armónicos. Los sistemas de producción agropecuaria deben cumplir con el doble propósito de recuperar la biodiversidad y propiciar el desarrollo de prácticas agrícolas sostenibles involucrando especies potenciales (frutos y flores del bosque, plantas medicinales).

ARTÍCULO 184. Áreas Forestales de Producción. Existen al occidente, cerca del área urbana, y al suroriente, zonas que por sus condiciones físicas y cercanía al casco urbano pueden dedicarse al uso forestal sostenible. A diferencia de las áreas de reserva forestal productora, estas áreas se destinan a la producción comercial e industrial. La sustentabilidad de las zonas forestales incluye criterios tales como seguridad de los recursos, continuidad de producción maderera, conservación de flora y fauna, nivel aceptable de impacto ambiental, beneficios socioeconómicos, así como un marco institucional claro.

ARTÍCULO 185. Usos del Suelo en Áreas Agrícolas y Pecuarias. Los usos en estas áreas serán así:

1. **Uso principal:** Cultivos de producción de alimentos de acuerdo a la aptitud del suelo, pastos, bosques de producción.
2. **Uso complementario:** Instalaciones agropecuarias, vivienda en la modalidad Campesina y parcelaciones.
3. **Uso restringido:** Obras civiles de gran impacto ambiental.

CAPÍTULO 3

Área de Explotación Minera

ARTICULO 186. Definición. Son aquellas áreas que por sus características físicas poseen una riqueza mineral en potencia, las cuales no han sido explotadas.

ARTÍCULO 187. En el municipio se localizan pequeñas zonas de extracción de áridos, utilizados como materiales para la construcción de vías, obras civiles y viviendas. Estas zonas se ubican en los siguientes puntos:

- Paraje Miraflores, en la vía a Santa Rosa de Osos, cerca al límite municipal (material arenoso).
- Paraje la Curva del Diablo, en la vía a Guadalupe, sobre un deslizamiento cercano a la quebrada el Porvenir.
- Paraje Guanacas, cerca de la desembocadura de la quebrada del mismo nombre (material de playa de los depósitos aluviales).

ARTICULO 188. Usos del Suelo. En aquellas áreas del municipio destinadas a la explotación minera, los usos serán los siguientes:

Su uso principal será la explotación minera, contemplando las normas y disposiciones del código de minas. Todos los demás usos son restringidos.

CAPÍTULO 4

Área Del Corredor Vial

ARTÍCULO 189. El Área del Corredor Vial constituye el corredor conformado por la zona de influencia o de impacto directo de las Vías Gómez Plata – Carolina, ingreso a la Cabecera y las Vías que comunican la cabecera con otros Municipios caracterizado por la presencia de algunos usos generados por la vía (urbanizaciones, fondas, estaciones de servicio al automóvil, paradores, bodegas, industrias, Casetas comunales, etc.).

ARTÍCULO 190. Usos del Suelo. Los usos del suelo en el área del Corredor Vial se determinan de acuerdo al tipo de Vía:

A. Vía Gómez Plata - Carolina

1. **Uso Principal:** Actividades de servicio de carretera (restaurantes, paradores, estaciones de servicio).
2. **Uso Complementario:** Reforestación.
3. **Uso Restringido:** Vivienda (Concentrada o dispersa), escuelas, Casetas comunales, escenarios deportivos, otras actividades que generen flujo peatonal o parqueo permanente de vehículos, explotaciones mineras, avisos publicitarios.
4. **Uso Prohibido:** Actividades que generen contaminación ambiental y prácticas que generen erosión desestabilizadora de las Vías.

B. Vías que comunican a la cabecera municipal de Carolina del Príncipe y Santa Rosa de Osos.

1. **Uso Principal:** Reforestación
2. **Uso Complementario:** Cultivos que garanticen la conservación de la banca de la Carretera, fondas, bodegas.
3. **Uso Restringido:** Vivienda (concentrada), edificios o instalaciones que demanden un considerable volumen de flujo peatonal como Centros educativos, Casetas comunales, escenarios deportivos, etc.

CAPÍTULO 5
Área Turística y de Recreación

ARTÍCULO 191. Definición. Son áreas que por sus características climáticas y paisajísticas o por estar afectadas directamente por la

presencia de elementos específicos como vías troncales, embalses, parques naturales, etc., representan una vocación para usos recreativos y turísticos.

Carolina del Príncipe es rico en lugares con potencial turístico donde se pueden impulsar programas de recreación activa y pasiva que involucren la naturaleza, tales como caminatas ecológicas, zonas de camping, remos, pesca, entre otros. Lugares con estas características son los Embalses de Miraflores y Troneras; el Alto de Careperro con sus lagunas; la Cuchilla de Ventanas, desde donde se tiene una visión espectacular de la Represa de Miraflores; y la Cuchilla de Claritas, rico, posiblemente, en material prehispánico.

ARTÍCULO 192. Los sitios turísticos y de recreación deben manejarse con los siguientes criterios:

- Proporcionar oportunidades de recreación, interpretación ambiental y esparcimiento en ambientes naturales;
- recuperar y preservar elementos que hacen parte del patrimonio cultural y arqueológico existente en el territorio;
- desarrollar programa de educación ambiental que propicie el uso adecuado de las áreas de protección y conservación del patrimonio cultural existente en el municipio.

ARTÍCULO 193. Áreas con Vocación Turística y Recreacional. La lista de las áreas turísticas y de potenciales es la siguiente:

Sitio	Ubicación
1. Embalse Miraflores	Vereda Tenche
2. Bosque de Tenche	Vereda Tenche
3. Embalse Troneras	Vereda La Herradura
4. Alto de Careperro	Vereda La Vega
5. Cuchilla de Ventanas	Vereda La Camelia
6. Cuchilla Claritas	Vereda Claritas
7. Las Brisas (El Salto)	Vereda La

- | | |
|-------------|------------------------------|
| 8. GuanaCas | Herradura
Vereda Claritas |
| 9. La Vega | Vereda La Vega |

En estas zonas es posible desarrollar programas para el disfrute de los habitantes del municipio y sus visitantes, mediante la implementación de actividades culturales y de educación e interpretación.

ARTICULO 194. Usos del Suelo. Los usos del suelo en esta Área serán:

1. **Uso principal:** Instalaciones recreativas, paradores turísticos, restaurantes, estaciones de servicio al automotor.
2. **Uso complementario:** Actividades comerciales de baja densidad de apoyo a los usos recreativos y turísticos (venta de frutas, artesanías, comestibles propios de la región), bosques, reforestación y actividades agropecuarias.
3. **Uso restringido:** Todos aquellos usos (recreativos, turísticos o de apoyo) que por su magnitud generen algún tipo de impacto ambiental, vivienda (nucleada o dispersa).
4. **Uso prohibido:** Urbanizaciones continuas de alta densidad, asentamientos comerciales de alta densidad e instalaciones comerciales y de explotación minera que ocasionen graves problemas de deterioro del medio ambiente.

PARÁGRAFO. Si por alguna razón La Curia desaloja las instalaciones que posee en Tenche, el uso de éstas será para implementar programas de recreación y turismo. En el mismo sentido, una vez Empresas Públicas de Medellín abandonen las instalaciones que poseen en Tenche, Las Brisas y Los Pinos, a las mismas se les dará el mismo uso.

CAPÍTULO 6

Áreas de Amenazas Naturales

ARTICULO 195. Definición. Son áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitan y se excluyen de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

ARTÍCULO 196. Tipos de Amenazas. Dadas sus condiciones biofísicas, en el municipio se presentan tres tipos de amenazas: amenazas por movimientos en masa (deslizamientos, desplomes, flujos de lodo, etc.), erosión (laminar e hídrica, particularmente) y amenazas por inundaciones y eventos fluvio - torrenciales en zonas planas.

La calificación de amenazas en Carolina del Príncipe se presenta a continuación.

Calificación de Amenazas en Carolina del Príncipe

FENÓMENO	AMENAZA					
	CLARITAS	LA CAMELIA	LA GRANJA	LA HERRADA.	LA VEGA	TENCH E
Erosión laminar por sobrepastoreo	M					
Erosión hídrica	M		A			A
Desestabilización por construcción de vías	M			A		M
Procesos geomorfofodinámico	B	B	B	A	B	A
Inundación y eventos fluvio-torrenciales		B	B	A	B	

B, bajo; M, mediano; A, alto.

ARTÍCULO 197. Para el manejo de estas áreas deben seguirse los siguientes criterios:

- Mitigar los impactos negativos a lo largo de las quebradas, fuentes de agua de uso humano y Carreteras y Vías transitables;
- Planear programas de recuperación, bien permitiendo la continuidad de los procesos de regeneración natural, bien con procesos artificiales de repoblamiento;
- Propiciar las investigaciones que permitan la recuperación de las áreas de alto riesgo.

ARTÍCULO 198. Usos del Suelo en Zonas Erosionadas. Las zonas erosionadas son áreas de tierra que han perdido la capacidad de

producción de cualquier cultivo debido a la pérdida de suelo. Los usos del suelo en ellas será:

1. **Uso principal:** Prácticas de recuperación y estabilización de suelos.
2. **Uso complementario:** Reforestación protectora, pastos.
3. **Uso prohibido:** Vivienda, obras de infraestructura cultivos y reforestación que permitan el desarrollo de procesos erosivos.

ARTÍCULO 199. Usos del Suelo en Áreas con Movimientos en Masa. Los movimientos en masa incluyen deslizamientos, desplomes, flujos de lodo, entre otros eventos. Los usos del suelo en áreas que presenten amenaza por estos eventos será:

1. **Uso Principal:** Manejo integral a través de prácticas bioingenieriles, actividades de recuperación, protección y conservación.
2. **Uso Restringido:** Construcción de obras que impliquen manejo de agua.
3. **Uso Prohibido:** Los demás usos, principalmente actividades de ganadería intensiva y extensiva.

TÍTULO III PROPUESTA VIAL RURAL

ARTÍCULO 200. Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana y rural, se faculta a la administración municipal para la elaboración de la propuesta vial rural.

PARÁGRAFO 1. La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos y obras de adecuación previstos en el estudio, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

PARÁGRAFO 2. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial Rural, se hará por intermedio de los siguientes

procedimientos:

1. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
2. Por expropiación según lo determina la Ley.
3. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades que establezca la Administración para la realización de las obras.

ARTÍCULO 201. Será de especial interés para la administración municipal la conservación y mantenimiento de los caminos veredales.

PARTE VI NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN

TÍTULO 1 NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCION PARA EL AREA URBANA

ARTÍCULO 202. Alcance. Las normas contenidas en este capítulo tienen el propósito de regular las actividades de construcción, adición, reforma y remodelación de inmuebles, en terrenos localizados dentro del perímetro urbano definido para el Municipio en el Artículo 113 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 203. Aguas Lluvias. Las aguas colectadas en azoteas, balcones, aleros o en el interior de edificaciones deberán conducirse por medio de bajantes hasta el alcantarillado. En consecuencia no se permitirá su disposición sobre la Vía pública.

PARÁGRAFO. Las edificaciones existentes habrán de adecuarse a lo dispuesto en este artículo.

ARTÍCULO 204. Altura Libre de Piso. La altura libre de piso mínima será de 2.40 metros.

ARTÍCULO 205. Altura de las Edificaciones. La altura máxima permitida será de dos pisos en la zona residencial, exceptuando las construcciones ya existentes de tres (3) pisos.

ARTÍCULO 206. Andenes. Para obtener la licencia de construcción, toda construcción nueva, reforma o adición, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión de la fachada del lote y deberá cumplir con las especificaciones de construcción establecidas.

ARTÍCULO 207. Aleros. En caso de cubiertas de tejas de barro o eternit, el alero tendrá un vuelo máximo correspondiente al 80% de la sección del andén y su pendiente (aguas) caerá en dirección de la Vía.

ARTÍCULO 208. Antejardines. Sólo se exigirán en las futuras áreas de expansión, y deberán tener un ancho mínimo de un metro. No se permitirá la construcción de jardineras y la colocación de elementos de cierre (rejas – muros).

ARTÍCULO 209. Balcones. Se permitirá la construcción de voladeros abiertos (balcones), semicerrados y cerrados, teniendo en consideración la sección de la Vía, así:

1. En secciones viales inferiores o iguales a 6.00 metros no se permitirá la construcción de ningún tipo de voladizo. Los balcones abiertos, semicerrados y/o cerrados se construirán a partir de línea de paramento hacia el interior del lote.
2. En secciones viales mayores a 6.00 metros se permitirá la construcción de voladizos abiertos (balcones), semicerrados y cerrados, cuyo índice de ocupación será el siguiente:
 - 2.1 Los voladizos abiertos deberán ocupar 80 % del andén.
 - 2.2 Los voladizos semicerrados deberán ocupar el 50 % del andén.
 - 2.3 Los voladizos cerrados deberán ocupar el 30% del andén.
3. Los voladizos (balcones) deberán quedar a una altura no inferior a 2.40 metros con respecto al nivel superior del andén. En andenes con pendiente, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta tomada del nivel del andén.
4. Los balcones que se construyan en esquina deberán cumplir con la ochava respectiva conservando el porcentaje de ocupación según la sección vial y el tipo voladizo.

ARTÍCULO 210. Cerramiento de Lotes sin edificar. Es obligación del propietario de lotes urbanizados no construidos que hacen parte del área urbana consolidada construir un muro, firme, de cierre, hasta la altura de 2.40 metros con acabado de fachada que no requiere mantenimiento.

ARTÍCULO 211. Demolición de Edificaciones. Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá de la Licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación. Se permitirán en los siguientes casos:

1. Cuando la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o transeúntes.
2. Con el fin de darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.
3. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y desarrollo urbanístico de edificaciones.
4. Cuando la Administración Municipal dé inicio a unas obras de interés público sobre la cual se encuentran edificaciones que estén afectadas por dicha obra.

PARÁGRAFO. No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones consideradas como patrimonio arquitectónico o histórico del municipio o las fachadas de las consideradas como entorno patrimonial.

ARTÍCULO 212. Dimensiones Mínimas de Lotes para Vivienda. El área mínima permitida para un lote será de 60,00 metros cuadrados en caso de construcciones de un piso. Para construcciones de dos pisos con tipología unifamiliar, se permitirá un área de 60,00 metros cuadrados.

PARÁGRAFO 1. En el sector del Barrio Único no se podrá subdividir o fraccionar las residencias, salvo un estudio de factibilidad aprobado por la Oficina de Planeación.

PARÁGRAFO 2. En los demás sectores no se permitirá la subdivisión de las viviendas en áreas menores de 60,00 metros cuadrados por habitación.

ARTÍCULO 213. Escaleras. La construcción de escaleras al primero o segundo piso debe iniciarse después de la línea de paramento hacia el interior del lote, dejando espacio para la apertura de la puerta. Las escaleras deberán contemplar los siguientes requisitos:

1. El ancho mínimo permitido será de 1,00 m y los descansos y

circulaciones interiores conservarán las mismas dimensiones de las escalas.

2. La altura máxima de la contra huella será 0,18 metros y el ancho mínimo de la huella será de 0,27 m.
3. Las escaleras generales internas que conduzcan a más de una unidad de vivienda deberán disponer de iluminación y ventilación directa proveniente del exterior o de patios internos. El ancho mínimo permitido de éstas será de 1,20 metros y estarán dotadas de pasamanos.
4. Las dimensiones mínimas para escaleras de edificaciones públicas serán de acuerdo al número de ocupantes por piso. Esto lo determinará la Oficina de Planeación.
5. El material de acabado debe ser antideslizante.
6. Sólo se permitirá la construcción de escaleras en caracol para edificaciones de dos pisos en la modalidad de unifamiliares, siempre y cuando la distancia entre los dos puntos en los cuales la huella mida 0,24 m o,42 m estén separadas 1,00 m como mínimo.

PARÁGRAFO. Cuando por las condiciones topográficas del terreno se requiera de escalas de acceso para el primer piso, éstas deberán construirse a partir de la línea de paramento hacia el interior del lote.

ARTÍCULO 214. Estructura Sismo-Resistente. Toda construcción que se adelante dentro del perímetro urbano y en el área rural, debe sujetarse en su diseño estructural al Código Colombiano de Construcciones Sismo-Resistentes (Decreto Ley 400 de 1997).

ARTÍCULO 215. Frentes Mínimos para Uso Residencial. El frente mínimo del lote será de 6,00 metros.

Para las casas existentes no se podrá en ningún caso modificar los frentes actuales. Si se requiere densificar el lote o construcción se hará al interior de la construcción sin modificar la fachada.

ARTÍCULO 216. Iluminación y Ventilación. Toda construcción que se proyecte deberá disponer para sus espacios de ventilación e iluminación directa a través de fachadas, patios o vacíos de patios. Se exceptúa de esta disposición las áreas destinadas a servicios sanitarios sólo en casos

extremos, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios o por buitrones.

ARTÍCULO 217. Muros Medianeros. Los muros laterales o posteriores que sean medianeros o de cierre y que sean visibles desde la vía, deben tener un tratamiento de fachada igual al resto de la edificación. No podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación sobre estos muros, excepto cuando haya consentimiento con el dueño del lote colindante y la ventana tenga una altura mínima de 1,60 m en relación con el nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia autenticada 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 932 del Código Civil.

ARTÍCULO 218. Ochavas. Toda edificación ubicada en esquina, que no contemple antejardín, deberá construir la esquina en ochava, cuyo radio de giro será de 3,00 m. Esta medida tendrá aplicación en todos los sectores del área urbana.

PARÁGRAFO. Cuando la edificación esté localizada en el cruce de una vía vehicular con una vía peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá de ochava.

ARTÍCULO 219. Paramentos. Se deben conservar los paramentos dominantes existentes. En las zonas de futura expansión el paramento se delinearán de acuerdo a las secciones viales propuestas en el plan vial y en el diseño urbanístico de dichas áreas de expansión.

ARTÍCULO 220. Patios. Las dimensiones de patios serán mínimo de 9,00 metros cuadrados para las nuevas construcciones. Las viejas no podrán modificar las dimensiones de los actuales patios, ni se permitirá cubrirlos total ni parcialmente. Esta medida tendrá aplicación en todos los sectores del área urbana.

ARTÍCULO 221. Reformas y Adiciones. Aquellas edificaciones sometidas a reformas y/o adiciones deberán ceñirse a las reglamentaciones

de este Acuerdo.

PARÁGRAFO. A juicio de la Oficina de Planeación, tendrán tratamiento especial en cuanto al cabal cumplimiento de dichas reglamentaciones, las reformas o adiciones que no impliquen modificaciones de fachada, altura y cambio de uso.

ARTÍCULO 222. Techos (cubierta). No se admitirá como cubierta definitiva de una edificación las losas (plancha, terraza). Planeación evaluará el remate para techos en las viviendas de acuerdo a los criterios constructivos que predominen en la zona.

ARTÍCULO 223. Ventanas (vanos). Todos los espacios constitutivos de una edificación dispondrán del número de ventanas suficientes para su iluminación y ventilación, las cuales deberán observar los siguientes requisitos:

Las ventanas localizadas sobre muros que conforman los vacíos de patios deberán tener vidrio fijo en material opaco, evitando con esto el registro a los pisos inferiores.

TÍTULO 2 NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 224. Exigencias Básicas. Toda urbanización que se proyecte en cualquiera de las zonas ubicadas al interior del perímetro urbano del municipio, deberá cumplir con las siguientes exigencias básicas:

1. **Protección forestal.** Todo lote que se vaya a urbanizar se debe ajustar a las normas del Decreto Ley 2811 de 1974 y decretos reglamentarios sobre protección de los recursos naturales, en lo posible se debe proteger y preservar los árboles existentes. Los árboles afectados por las edificaciones, serán transplantados dentro de las áreas libres públicas o privadas que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado queda obligado a plantar árboles, en número mayor de especies nativas.
2. **Retiros a corrientes de agua.** Por norma nacional (Decreto 1449 de 1977

del Ministerio de Agricultura), se debe dejar un retiro arborizado hasta de 30.00 m a lado y lado de las corrientes de agua. CORANTIOQUIA es la entidad encargada de definir alguna Variación a este retiro.

ARTÍCULO 225. Rectificación o Desviación de Corrientes de Agua. Las corrientes de agua o caños de escorrentía superficial no pueden ser desviados o entubados. Cualquier rectificación de su cauce debe tener el visto bueno de CORANTIOQUIA, previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal que demuestre no afectar predios vecinos, plan vial, proyectos específicos o sistemas de evacuación de aguas de escorrentía superficial.

ARTÍCULO 226. Servicios Comunales. Las áreas destinadas a servicios comunales podrán cederse a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos a la urbanización o al Municipio.

PARÁGRAFO 1. Estas entidades deberán hacerse cargo del mantenimiento total de dichas áreas, así como de los impuestos o tasas con que llegasen a ser gravadas.

PARÁGRAFO 2. El uso que se le dará al área destinada para servicios comunales será dado por la Oficina de Planeación Municipal, su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos diferentes a los que se le asignen.

ARTÍCULO 227. Proyectos Combinados. Se podrán desarrollar en un mismo lote proyectos combinados de vivienda, como es el caso de unifamiliares, bifamiliares y/o multifamiliares, previo análisis del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, siempre y cuando no supere los parámetros establecidos para la tipología de mayor densidad e índice de ocupación permitida.

ARTÍCULO 228. Andenes. Los andenes deben tener un ancho mínimo de 0,80 m y un radio de ochava de 3,50 m, además deben conservar la pendiente natural del terreno. Sólo se permiten escaleras o rampas para garantizar dicha continuidad.

ARTÍCULO 229. Retiros a Lotes Colindantes. Toda urbanización que se proyecte debe tener un retiro mínimo de 6,00 m a todos los linderos del terreno.

ARTÍCULO 230. Cierre de Urbanizaciones. Bajo ningún criterio se permitirá el cierre de urbanizaciones, salvo en el evento señalado en el artículo 66 de la ley 9ª de 1989 que al respecto establece: “La autorización del cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia de encerramiento sea un 90 %, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde”.

ARTÍCULO 231. En caso de urbanizaciones particulares, los andenes cordones, cordones, cunetas y zonas verdes, deben ser construidos por el urbanizador, con acabado en pavimento o adoquín y dotadas de las redes de servicios públicos de acuerdo con las exigencias de la Oficina de Planeación.

ARTÍCULO 232. Acceso a Urbanizaciones. Todo urbanizador entregará los accesos a la urbanización con calzada en pavimento asfáltico, cemento o adoquín en condiciones para tránsito vehicular, y desde el comienzo de la construcción garantizará ello al Municipio a través de la Oficina de Planeación.

ARTÍCULO 233. Permiso para Construir o Lotear. Se regirá por lo estipulado en la Parte VIII de este Acuerdo, la ley y otros acuerdos vigentes.

CAPÍTULO 1

Normas de Urbanización para Vivienda Unifamiliar

ARTÍCULO 234. Clasificación. De acuerdo con el área total del lote, las urbanizaciones unifamiliares se clasifican en dos tipos así:

Tipo A. Urbanizaciones unifamiliares proyectadas con áreas hasta de una hectárea.

Tipo B. Urbanizaciones unifamiliares proyectadas con áreas superiores a una hectárea.

ARTÍCULO 235. Urbanizaciones Unifamiliares Tipo A. Las urbanizaciones unifamiliares tipo A deben cumplir con las normas que se estipulan a continuación:

1. **Índice de ocupación.** El índice máximo de ocupación será de 0,55.
2. **Densidad de vivienda.** La densidad máxima permitida es de 80 viviendas por hectárea.
3. **Área mínima.** 60,00 m².
4. **Cesión obligatoria.** Se debe ceder al municipio por escritura pública el 20% del área total del lote, el cual será destinado a zonas verdes públicas. Las zonas verdes que hagan parte de la sección vial no se incluyen en este porcentaje.
5. **Parqueaderos.** Se exige un parqueadero por cada 6 viviendas proyectadas.

PARÁGRAFO. Cuando el municipio a criterio de la Oficina de Planeación requiera de áreas en otros sitios específicos de la zona urbana, podrá recibir un lote de valor equivalente en uno de estos sitios.

ARTÍCULO 236. Urbanizaciones Unifamiliares Tipo B. Las urbanizaciones unifamiliares tipo B deberán cumplir con todas las normas contempladas para las urbanizaciones unifamiliares Tipo A y además destinar a servicios comunales el 5% del área bruta del terreno y construir para este fin un metro cuadrado por cada unidad de vivienda proyectada.

ARTÍCULO 237. Normas de Construcción. Cada unidad de vivienda proyectada en la urbanización deberá cumplir con las normas generales de construcción estipuladas en el presente Acuerdo.

CAPÍTULO 2

Normas de Urbanización para Vivienda Bifamiliar

ARTÍCULO 238. Clasificación. De acuerdo con el área total del lote, las urbanizaciones bifamiliares se clasifican en dos tipos así:

Tipo A. Urbanizaciones bifamiliares proyectadas con áreas hasta de una ha.

Tipo B. Urbanizaciones bifamiliares proyectadas con áreas superiores a una ha.

ARTÍCULO 239. Urbanizaciones Bifamiliares Tipo A. Las urbanizaciones bifamiliares tipo A deben cumplir con las normas que se estipulan a continuación:

1. **Índice de Ocupación.** El Índice máximo de ocupación será de 0,40.
2. **Área Mínima.** 72,00 m².
3. **Densidad de Vivienda.** Se permitirá una densidad máxima de 70 viviendas por hectárea.
4. **Cesión Obligatoria.** Se debe ceder al municipio por escritura pública un área equivalente al 20 % del área total del lote, el cual se destinará para zonas verdes públicas. Este porcentaje no incluye las zonas verdes que hacen parte de la sección vial.
5. **Zonas de Parqueo.** Se debe destinar una unidad de parqueo por cada 6 viviendas proyectadas.

PARÁGRAFO. Cuando el municipio a criterio de la Oficina de Planeación requiera de áreas en otros sitios específicos de la zona urbana, podrá recibir un lote de valor equivalente en uno de estos sitios.

ARTÍCULO 240. Normas de Construcción. Cada unidad de vivienda que conforma la urbanización deberá cumplir con las normas de construcción generales estipuladas en el Título 1 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 241. Urbanizaciones Bifamiliares Tipo B. Deberán cumplir con todas las normas contempladas para las urbanizaciones bifamiliares tipo A y además destinar a servicios comunales el 5 % del área bruta del lote y construir para este fin un metro cuadrado por cada unidad de vivienda proyectada.

CAPÍTULO 3

Normas de Urbanización para Viviendas de Interés Social

ARTÍCULO 242. Definición. Denomínase vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Su precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no exceda de lo estipulado en la Ley 03 de 1991.

ARTÍCULO 243. Normas de Urbanización. Todo proceso de urbanización para programas de vivienda de interés social deberá cumplir con las exigencias básicas y demás normas urbanísticas establecidas para viviendas unifamiliares, bifamiliares, con las siguientes excepciones.

ARTÍCULO 244. Vías. Las vías vehiculares y peatonales aprobadas incluyen el descapote, llenos y cortes hasta la subrasante, definida las vías vehiculares de acceso se entregarán en afirmado compactado. Los andenes, cordones, cunetas y zonas verdes deben ser también ejecutados por el interesado.

ARTÍCULO 245. Áreas de Servicios Comunes. Comprende las áreas recreativas y de servicios colectivos. Estas solo se someterán a su apertura y explanación, las cuales deben quedar claramente delimitadas en el proyecto.

CAPÍTULO 4

Otras Normas Urbanísticas

ARTÍCULO 246. Se respetarán las respectivas franjas de retiro y se realizarán las acciones tendientes a lograr la conservación de cada una de las corrientes de agua. Para todas y cada una de las quebradas del área urbana del municipio de Carolina debe respetarse el retiro según lo estipulado en el Artículo 173 de este Acuerdo, a fin de crear una adecuada área de protección.

PARÁGRAFO. Se realizará un estricto control en cuanto al prudente retiro de las nuevas construcciones y urbanizaciones frente a las

corrientes de agua, a fin de evitar daños tanto en estructuras como en redes de servicios públicos.

ARTICULO 247. El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para Vías, Zonas Verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

ARTÍCULO 248. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

ARTÍCULO 249. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine la Oficina de Planeación. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine la misma oficina.

TÍTULO III

NORMAS DE CONSTRUCCION PARA CASOS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

Artículo 250. Alcance. Establece con el carácter de especiales las normas de construcción correspondientes a: centros comerciales, salas de velación, estaciones de servicio y talleres de mecánica automotriz.

CAPÍTULO 1

Normas de Construcción para Centros Comerciales

ARTÍCULO 251. Frente Mínimo. El frente mínimo será de 10,00 m².

ARTÍCULO 252. Áreas Recreativas: La edificación deberá disponer de un 15 % del área total del lote para fines recreativos.

ARTÍCULO 253. Servicios Sanitarios. Deberá disponer de servicios sanitarios independientes para damas y Caballeros a razón dos (2) servicios sanitarios por cada quince locales.

ARTÍCULO 254. Áreas de Circulación. El ancho mínimo del corredor y escalas de circulación es de dos (2) metros.

ARTÍCULO 255. Número de Pisos. El número máximo de pisos permitido será de tres.

CAPÍTULO 2

Normas de Construcción para Talleres de Mecánica Automotriz

ARTÍCULO 256. Especificaciones. Corresponde a una de las actividades Clasificadas en el uso de servicios, y para su construcción se deberán tener en cuenta las siguientes especificaciones:

- Área mínima del lote: 150 metros Cuadrados.
- Se debe construir un muro de cierre con una altura no inferior a 3.00 metros con el fin de tener un aislamiento con las edificaciones vecinas.
- Señalización adecuada sobre la entrada y salida de vehículos.
- Todas las actividades deben desarrollarse en el interior del local

PARÁGRAFO. Para la ubicación de estas actividades se deberá tener en cuenta la reglamentación de usos del suelo contemplada en el presente estatuto.

CAPÍTULO 3

Normas de Urbanismo y Construcción para Estaciones de Servicio

ARTÍCULO 257. Clasificación de las Estaciones de Servicio. Las

estaciones de servicio se clasifican en tres clases, así:

CLASE A. Son las que además de vender combustible tienen instalaciones adecuadas para prestar tres o más de los siguientes servicios: lubricación, lavado general y de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, reparaciones menores. Además pueden disponer de instalaciones para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios para automotores.

CLASE B. Son aquellas dedicadas exclusivamente a la venta de combustible y que, además, tienen instalaciones adecuadas para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

CLASE C. Son aquellas dedicadas única y exclusivamente a la venta de combustible.

SECCIÓN 1 NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 258. Ubicación de las Estaciones de Servicio. Las estaciones de servicio se podrán ubicar en zona urbana, suburbana y rural según la reglamentación de usos del suelo de que trata este estatuto.

Para su localización se exige que los tanques de almacenamiento de combustible estén encerrados y conserven la distancia horizontal mínima de 60 metros, contados desde el límite externo de dicho tanque a los templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas y establecimientos similares. En la zona rural la distancia mínima será de 100 metros.

PARÁGRAFO. La construcción de las edificaciones constitucionales de que trata el presente artículo, sólo podrán realizarse a una distancia mínima de 60 metros de estaciones de servicios existentes en el área urbana y 100 metros en el área rural.

ARTÍCULO 259. Prohibición de Ubicación. No se permitirá la ubicación de estaciones de servicio en los siguientes casos:

1. Lotes localizados a una distancia menor de 80 metros, contados a partir del punto inferior de la rampa de puentes o viaductos.
2. Lotes localizados sobre curvas horizontales o verticales que presenten problemas de visibilidad, para los usuarios de las estaciones de servicio.

ARTÍCULO 260. Distancia Mínima entre Estaciones de Servicio. La distancia mínima entre estaciones de servicio de clase A, B y C será de 250 metros en el área urbana y de 500 metros en el área rural.

ARTÍCULO 261. Acceso a las Estaciones de Servicio.

- Las entradas y salidas a las estaciones de servicio deben estar debidamente señalizadas.
- El ancho de las vías de acceso a la estación de servicio no será menor de 7 metros. Las entradas y salidas de las estaciones de servicio estarán separadas entre sí como mínimo 12 metros.
- El diseño geométrico de los accesos a una estación de servicio debe resolverse en forma clara, de tal manera que el tránsito del usuario de los mismos no interfiera con la operación de la vía.
- Las entradas y salidas se diseñarán siguiendo el sentido de la vía con un ángulo de 60 grados para vías primarias y de 45 grados para vías secundarias y terciarias, ángulo medido desde el borde de la vía hacia el interior de la estación.
- Todos los elementos constitutivos del acceso deben estar alineados por sardineles o defensas.
- Ninguno de los elementos constitutivos del acceso, incluyendo el señalamiento, debe presentar obstáculos que afecten la visibilidad o pasen a ser un riesgo.

ARTÍCULO 262. Sobre las Áreas. Las estaciones de servicio de acuerdo a su clasificación deberán tener las siguientes áreas y frentes mínimos:

Tipo de Estación	Frente (m)	Área (m ²)
Clase A	35,00	1.200
Clase B	26,00	650
Clase C	26,00	440

Las estaciones de servicio clase A, B y C deberán destinar el 70 % del área a la circulación y estacionamiento de vehículos automotores que necesiten de los servicios de la estación. Este porcentaje deberá conservarse aún después de cualquier reforma.

ARTÍCULO 263. Sobre los Retiros en General.

- Las islas surtidoras paralelas entre sí, tendrán una separación mínima de 9,00 metros.
- La separación mínima entre las islas y las edificaciones de la estación de servicio debe ser de 8,20 metros, discriminadas así:
8,20 m para circulación peatonal
7,00 m para circulación vehicular.
- Los surtidores, tanques de combustible y depósito de materiales inflamables se ubicarán a una distancia mínima de 6,50 metros de los linderos del lote.

ARTÍCULO 264. Retiros con Relación a las Vías. Cualquier construcción que haga parte de la estación de servicio, incluyendo los tanques subterráneos de almacenamiento y los surtidores de combustible, deberán conservar un retiro a paramento de construcción de acuerdo a la clasificación de las vías contempladas en el plan vial. Dicho retiro se contará a partir del eje de la vía.

- En estaciones de servicio localizadas sobre las vías secundarias o departamentales, el retiro mínimo será de 20 m discriminados así:
12 metros correspondientes al derecho de la vía departamental.
8 metros adicionales de retiro o paramento de construcción.
- En estaciones de servicio localizadas sobre vías urbanas, ninguna edificación, vía pública o retiro de vía, ni sus extremos debe estar a menos de 6.50 m. de los muros de la edificación más próxima.
- Si en la excavación se encuentran estratos perjudiciales como son los suelos ácidos, éstos deben ser removidos y reemplazados por gravilla y arena limpia.
- El tanque deberá anclarse cuando el nivel freático sea alto. El anclaje deberá diseñarse de acuerdo con las condiciones del subsuelo y el volumen del tanque.

- La estructura de soporte del tanque puede ser en concreto o material agregado compacto, de acuerdo con las especificaciones del tanque y con la capacidad de soporte del suelo, según las recomendaciones de un ingeniero de suelos.
- Cuando el suelo de cimentación está compuesto por rocas, se debe colocar una capa de 0,10 m de arena limpia que no contenga sales.
- El diámetro del tubo de respiración del tanque no podrá ser menor del medio diámetro de la boca de llenado y deberá tener una altura no menor de 3.00 metros por encima del piso y/o edificaciones más cercanas.
- El extremo de los tubos de respiración de los tanques deberá salir al aire libre, por encima de los tejados.
- El terminal del respiradero deberá estar construido de tal manera que el agua lluvia no penetre en él, no desemboque en el interior de una edificación, ni esté a menos de 15 metros de una chimenea o cualquier otra fuente de ignición.
- Los tanques que se van a enterrar, antes de su instalación y puesta en servicio deberán probarse hidrostáticamente y demostrar que es hermético, a una presión manométrica de 0.5 kg/cm² durante dos horas como mínimo.
- Después de probado, el tanque deberá revestirse al menos con una capa de pintura anticorrosiva para protegerlo de la acción corrosiva durante el almacenamiento y traslado al sitio de instalación.
- Podrá autorizarse la instalación de tanques de almacenamiento en superficies con las debidas medidas de seguridad en sitios donde por razones, debidamente comprobadas se tienen condiciones geológicas especiales, circunstancias geográficas, elevado nivel freático o limitaciones de fluido eléctrico.

ARTÍCULO 265. Ancho Mínimo de Islas o Surtidores. El ancho mínimo de las islas surtidoras debe ser de 1,20 m.

ARTÍCULO 266. Disposiciones Varias.

- Los techos de las islas deben tener una altura mínima de 4.60 metros a partir del piso acabado.
- Toda estación de servicio deberá contar con una unidad sanitaria para el servicio público, que contará como mínimo con un sanitario y un

lavamanos.

- Toda estación de servicio deberá estar provista de un grifo de agua para uso público, localizado en un lugar visible.
- Las estaciones clase A, B y C deberán adecuar piso duro en pavimento, rígido (concreto o adoquín) o flexible (asfalto) o elementos similares, si la vía en la que esta localizada está pavimentada.
- En las estaciones de servicio la señalización de los accesos y las áreas de circulación deben estar claramente demarcadas con pintura reflectiva.
- El radio mínimo de giro dentro de las estaciones de servicio de cualquier clase debe ser de 14.00 metros.
- Las estaciones de servicio podrán tener una Cafetería privada siempre y cuando su área no exceda de 10 metros cuadrados.

SECCIÓN 2 NORMAS DE CONSTRUCCION

ARTÍCULO 267. Especificaciones de los Tanques y Accesorios.

- La parte superior del tanque enterrado no puede estar a menos de 0.45 metros del nivel del pavimento, o de 0.60 metros si no tiene pavimento.
- Los tanques se podrán instalar con una pendiente hasta de 1 %, no excediendo el máximo desnivel de 0.60 metros en tanques mayores de 6.00 metros de longitud.
- Los tanques no podrán estar enterrados bajo ninguna cuneta con rejillas y sumideros que permitan el fácil drenaje de los líquidos sobrantes e impedir la acumulación de agua en la zona de tanques y en la zona de carga.
- Las estaciones de servicio que se localicen en zona urbana o rural que no están conectada con la red de alcantarillado, deberán estar provistas de tanques sépticos para las aguas negras.
- El piso de las instalaciones de servicio deberá tener una pendiente mínima de 1% con el fin de escurrir los residuos de agua hacia las cañerías de desagüe.
- El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneos. El desagüe general deberá estar provisto de una trampa de grasas, o separador de productos antes de entregar al colector o corriente de agua, con el fin de evitar la contaminación de las aguas.
- Las grasas y aceites quemados que sean extraídos de los vehículos

deben recolectarse en tambores cerrados para ser desalojados del local.

ARTÍCULO 268. Sistema de Drenaje. Las zonas de llenado de los tanques deberán estar provistas.

Para vías principales: Retiro mínimo de 20 m
Para vías secundarias o colectoras: Retiro mínimo de 15 m
Para vías terciarias o de servicio: Retiro mínimo de 10 m.

ARTÍCULO 269. Instalaciones Eléctricas.

- Las conducciones eléctricas deben ser subterráneas o incrustadas, según el caso, y estar debidamente protegidas contra la humedad.
- Todas las conducciones superficiales tales como suministro de energía eléctrica para bombas de los surtidores, compresores o líneas de iluminación deben ser en conduit y sus accesorios a prueba de explosión.
- El tablero de distribución tendrá interruptores naturales y termomagnéticos de seguridad.
- Los interruptores deberán estar ubicados en lugares accesibles.
- Las instalaciones eléctricas deben estar en un buen estado, no deben existir cables sueltos, ni conexiones descubiertas. Las cajas de las conexiones deben de conservar sus tapas.
- Las conducciones eléctricas bajo tierra deben estar protegidas por una tapa de concreto.
- Las conexiones entre cables deben encintarse con material a prueba de gasolina.
- Todas las instalaciones serán ocultas, ya sea en piso o muro debidamente soportadas.
- Cualquier cubierta metálica que contenga conductores o equipo eléctrico debe conectarse a tierra.

SECCIÓN 3 NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

ARTÍCULO 270. Equipos Contra Incendios. Las estaciones de servicio

clase A, B y C y de servicio privado, deberán tener como mínimo el siguiente equipo contra incendios:

1. Extintores Portátiles de Mano.

- Para almacén o bodega: Dos extintores de polvo químico de 9 kg. Cada uno por cada 400 metros cuadrados del área del piso.
- Casa de bombas: Un extintor de polvo químico de 9 kg. por cada 225 metros cuadrados del área de piso.
- Llenadores: Un extintor de polvo químico de 9 kg. por cada dos brazos de llenadores.
- Oficinas: Un extintor multipropósito con una capacidad de 4.5 kg.

2. Extintores Sobre Ruedas.

- Un extintor portátil de carretel de polvo químico seco de 68 kg por cada dos tanques de almacenamiento de 21.000 galones.
- Estos equipos contra incendios deberán someterse a revisión cada año y prueba hidrostática cada 5 años.
- Las unidades deben llevar la fecha de última de revisión. El contenido de los extintores debe cambiarse cada tres años.

ARTÍCULO 271. Equipo de Primeros Auxilios: Cada estación de servicio deberá tener un equipo de respiración con un tanque de aire portátil, una camilla de emergencia, un botiquín de primeros auxilios que contenga los elementos necesarios prescritos por un médico graduado y el procedimiento de utilización.

ARTÍCULO 272. Restricciones y Prohibiciones:

1. No se permite el abastecimiento de combustible a vehículos de transporte público colectivo con pasajeros en su interior. La violación de esta disposición dará lugar a la cancelación de la licencia de funcionamiento de la estación de servicio.
2. No se permite el funcionamiento de hornillas, fogones o parrillas descubiertas con llama
3. No se permite fumar dentro de la estación de servicio.

4. No se permite en las estaciones de servicio, la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería y otros que requieran instalaciones especiales.
5. Dentro del lote de una estación de servicio se prohíbe el funcionamiento y/o construcción de vivienda, alojamiento, estaderos, garajes y demás usos diferentes a las actividades propias de una estación de servicio.

TÍTULO IV PARCELACIONES DE RECREO

CAPÍTULO 1 Normas de Urbanismo

ARTICULO 273. Definiciones. Se entiende por parcelación de recreo la subdivisión en cuatro (4) o más parcelas, de un globo de terreno ubicado en el área rural, cuyo fin principal es el de vivienda de recreo.

ARTÍCULO 274. Para efectos de la Zonificación por Uso, toda parcelación debe atender las siguientes definiciones:

1. **Usos Permitidos:** Son los destinadas a viviendas de recreo de dominio privado.
 - a. **Zonas de servicios comunales privados:** Son zonas de dominio común destinadas a servicios complementarios de la parcelación, en las cuales pueden desarrollarse actividades culturales, sociales y recreacionales al servicio interno de la parcelación.
 - b. **Zonas de servicios comunales públicos:** Son del dominio municipal obtenidas por cesión o compra. Están destinadas a actividades culturales, sociales o recreativas, de tipo regional, municipal o veredal.

c. **Zonas de vías:** Son las destinadas a la circulación de personas y vehículos. Las secciones obedecen a la jerarquización definida por la intensidad del tráfico, por la relación con el sistema vial regional y por las normas establecidas por El Ministerio de Obras Públicas y por la Secretaría de Obras Públicas Departamentales.

2. Usos Restringidos:

a. **Zona de retiros.**

- Los retiros frontales, laterales y de fondo de parcelas son las fajas comprendidas entre línea de paramento y los linderos correspondientes del lote.
- Las corrientes de agua que atraviesen la parcela, o que la limiten tendrán un retiro hasta de treinta (30) metros a cada lado de la cota máxima de inundación, con destinación especial para cobertura boscosa. Este retiro es independiente del exigido en el numeral anterior.

b. **Zonas de beneficio común:** Son las destinadas a la explotación económica y social, en proyecto de todos los propietarios de la parcelación. En ella pueden desarrollarse actividades de reforestación, agropecuarias, avícolas, cunículas, de industria artesanal, gastronómica, recreacional o de comercio, compatibles con la naturaleza de la parcelación; serán controladas por el reglamento de condominio de sociedad de negocios y cooperativas y por las autoridades competentes, según el género de explotación.

3. **Usos Prohibidos:** Son aquellos incompatibles con los usos permitidos y restringidos definidos anteriormente (por ejemplo: Industria pesada y mediana, etc.).

ARTÍCULO 275. Área Mínima de Parcela. El área mínima de parcela es de diez mil metros cuadrados (10.000 m²), en las zonas aledañas a izquierda y derecha de toda la vía La Clarita – La Granja – Zona Urbana, y de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), en las zonas aledañas a izquierda y derecha de toda la vía Zona Urbana – El Salto – Sector Las Brisas y el paraje La Vega. El área construida será de 80 a 160 m² ya una distancia mínima de 500 m del eje de la vía. Se fija este tamaño de parcela tomando en consideración el área requerida para el sistema de pozo séptico con

campo de infiltración, de tal forma que se logre un control en la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Este mínimo podrá ser ampliado, según exigencias de disposición de aguas residuales adecuada y la disponibilidad de recurso hídrico en la zona.

ARTÍCULO 276. Área de Cesión. Toda parcelación deberá ceder obligatoriamente al Municipio de Carolina del Príncipe, por escritura pública, las zonas correspondientes a vías públicas, además lo destinado para fines comunales públicos, que corresponde al 2% de su área bruta.

PARÁGRAFO 1. Antes de la elaboración del proyecto definitivo, el parcelador deberá proponer al Municipio alternativas para las áreas de servicios comunales públicos.

PARÁGRAFO 2. Cuando el Municipio, a juicio de la Oficina de Planeación, no requiera de áreas comunales. En la zona donde está la parcelación, podrá recibir un lote de valor equivalente en cualquier otro sitio del Municipio, para el mismo fin.

ARTÍCULO 277. Áreas de Destinación Especial. Según normas nacionales, decreto No 1449 de 1977 del Ministerio de Agricultura:

1. Toda parcelación deberá mantener en cobertura boscosa:
 - a. Los nacimientos de fuentes de agua en una extensión por lo menos de cien (100) m a la redonda.
 - b. Una faja hasta de treinta (30) m de ancho, paralela a la línea de creciente máxima a lado y lado de quebradas, arroyos, ríos y lagos.
 - c. Los terrenos con pendientes superiores al 100% (45 grados).
2. Toda parcelación superior a 50 hectáreas debe dejar un 10% mínimo del área bruta con cobertura boscosa, en dicho porcentaje se incluye las áreas anteriores.
3. Las parcelaciones por debajo de 50 ha destinarán como mínimo, para el mismo fin, el 6% del área bruta.

Si con las áreas definidas en los literales a, b y c no se cubre el porcentaje correspondiente, éste deberá complementarse con:

- Áreas aledañas a cualquiera de las zonas enumeradas en los literales anteriores.
- Áreas aledañas a zonas comunales, públicas o privadas.
- Áreas de cercas vivas, de barreras corta fuegos o de protección de taludes.

Si no se da ninguno de los casos enunciados en los literales a, b y c se destinarán uno o varios globos de terreno en cualquier sitio de la parcelación con el fin de cumplir el porcentaje estipulado.

PARÁGRAFO 1. Las áreas dedicadas a cobertura boscosa deben quedar claramente delimitadas en la escritura de la respectiva parcela y la obligación de mantener su uso en una cláusula especial.

PARÁGRAFO 2. Los retiros a nacimientos y a corrientes de agua de los literales a y c serán reforestados a cargo del parcelador.

PARÁGRAFO 3. A la entrega de la parcelación se exigirá un informe con destino a CORANTIOQUIA con localización y linderos de las áreas anotadas.

ARTÍCULO 278. Corrientes de Agua. Todas las corrientes de agua deben conservar su cauce natural. Si es necesario una desviación o rectificación del cauce, ésta debe ser aprobada por CORANTIOQUIA o la entidad ambiental competente.

A partir de la línea de creciente máxima, se dejará un retiro hasta de treinta (30) m con destino a protección forestal y diez (10) m adicionales hasta la línea de paramento.

ARTÍCULO 279. Vías y Accesos Obligados. La Oficina de Planeación Municipal señalará las vías y los puntos de acceso obligados sobre el perímetro del terreno a parcelar que aseguren las vías necesarias para el Plan Vial Regional.

PARÁGRAFO. Todas las vías de acceso a la parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de cada parcela serán de dominio

privado y su sostenimiento correrá a cargo de los usuarios.

ARTÍCULO 280. Acceso a la Parcelación. Los accesos a la parcelación deben estar resueltos de manera que no se ocasionen conflictos de circulación en las horas de tráfico pico.

ARTÍCULO 281. Especificaciones de las Vías. Las especificaciones de las vías deben ajustarse a las normas generales establecidas por la entidad competente para cada tipología de vía (nacionales o departamentales).

Las parcelaciones atravesadas por, o adyacentes a cualquier vía de tipo A, B y C, deben guardar los siguientes retiros mínimos de paramento a partir del eje de la vía:

Tipo A (Tránsito promedio diario, más de 150 vehículos): 30 m.

Tipo B (Tránsito promedio diario, entre 50 y 150 vehículos): 25 m.

Tipo C (Tránsito promedio diario, menos de 50 vehículos): 25 m.

ARTÍCULO 282. Jerarquizaron de las Vías. Las vías dentro de la parcelación deben jerarquizarse en principales y secundarias, según sirvan de acceso a la parcelación o a las parcelas, y obedecer a las siguientes especificaciones:

Ancho Vía (m)	Calzada (m)	Retiro al eje de la vía (m)	Pendiente Máxima	Pendiente Mínima
Principal: 10,00	6,00	15,00	15%	0,5%
Secundaria: 6,50	3,50	13,25	15%	0,5%

De acuerdo con la región y el tipo de suelo, se debe seleccionar la estructura del pavimento que más se acomode al tipo de suelo.

Además se deben incluir las redes de drenaje, sistemas de evacuación de aguas superficiales y otras obras que ayuden a la preservación o conservación de la estructura del pavimento y de la vía.

ARTÍCULO 283. Servicios Públicos. El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de incorporación de la parcelación a los sistemas de acueducto y alcantarillado rurales existentes o futuros.

ARTÍCULO 284. Todas las obras de infraestructura de servicios serán construidas por el parcelador, inclusive cuando se trate de soluciones individuales para disposición de aguas residuales (pozos sépticos, de infiltración, etc.).

ARTÍCULO 285. Acueducto. CORANTIOQUIA es la autoridad competente para otorgar el certificado de concesión de aguas y de suficiencia de las aguas (250 litros / persona / día) y para aprobar los sistemas propuestos de captación y distribución de las aguas de abasto.

ARTÍCULO 286. Para el diseño y construcción de acueductos regirán las normas el Servicio Seccional de Salud de Antioquia (SSSA).

ARTÍCULO 287. Disposición de Aguas Residuales. Toda parcelación debe presentar a CORANTIOQUIA el proyecto de disposición de aguas residuales, con los correspondientes estudios geomorfológicos, de percolación, permeabilidad, tc., del suelo, que respalde las soluciones propuestas para cada parcela en casos de solución individual, o el proyecto de red de alcantarillado con el correspondiente tratamiento del afluente final.

ARTÍCULO 288. Las parcelaciones situadas en zonas de influencia de corrientes de agua para uso o consumo humano, deberán atender a las exigencias especiales de CORANTIOQUIA en relación con los límites máximos de contaminación con disposición de aguas residuales o de basuras (Decreto 1541 de 1978, Artículos 221, 222, 223 y 224).

ARTÍCULO 289. Energía. Debe tramitarse ante la entidad competente, no sólo la concerniente a la disponibilidad de energía, sino también a la aprobación del sistema de redes de distribución.

ARTÍCULO 290. Las líneas de conducción eléctrica deben ser tendidas a lo largo de las vías públicas, a costo del parcelador. El servicio solo se

prestará cuando la parcelación haya cumplido con todas las exigencias nacionales, departamentales y municipales; visto bueno que se exigirá a la entidad competente.

ARTÍCULO 291. Las parcelaciones pueden registrarse por sistema de copropiedad; en ellas podrá haber zonas de uso comunal o privado.

CAPÍTULO 2

Normas de Construcción

ARTÍCULO 292. Índice de Ocupación. El índice de ocupación es el área total.

ARTÍCULO 293. Retiro de Paramentos Laterales y de Fondo. Estos retiros serán de diez (10) metros y son adicionales a las fajas de destinación especial paralelas a las corrientes de agua exigidas por Ley.

ARTÍCULO 294. Retiros Frontales. Según la jerarquía de la vía y de acuerdo con las normas generales indicadas en el artículo 279.

ARTÍCULO 295. Usos Permitidos. Una vivienda para el usuario y una adicional, para el mayordomo, explotaciones agrícolas y reforestación.

ARTÍCULO 296. Usos Restringidos. Explotación artesanal hasta cinco trabajadores, siempre que no produzcan residuos tóxicos de alta concentración, ni produzcan ruidos o vibraciones de maquinaria perceptible en propiedades colindantes; comercio artesanal y minorista básico; explotaciones pecuarias y especies de animales menores.

Los retiros frontales, laterales y de fondo sólo podrán usarse en cultivos limpios, jardines o arborizaciones.

Pueden usarse para conducciones de acueducto, energía y teléfono y para paso de alcantarillados. No se permite su uso para campos de infiltración de pozos sépticos.

Controlarán los usos restringidos las entidades competentes: S.S.S.A.,

CORANTIOQUIA y la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 297. Usos Prohibidos. Industria artesanal con más de cinco trabajadores; industria mediana e industria pesada.

Artículo 298. El parcelador tiene la obligación de poner en conocimiento del propietario las normas que deben cumplirse en la construcción de la vivienda.

Artículo 299. Ocupación de las Vías Públicas. Prohíbese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, remodelación y demolición de inmuebles. En caso de resultar indispensable o inevitable su ocupación se deberá solicitar el permiso respectivo ante la Oficina de Planeación Municipal, previo pago del impuesto correspondiente.

ARTÍCULO 300. Rotura de Vías. Se permitirá la rotura del pavimento y el levantamiento de adoquines de las vías públicas, en caso de que se requiera la reparación de las redes de servicio público, bien sea por la Administración Municipal, entidades o particulares. Sin embargo se debe solicitar permiso ante la Oficina de Planeación Municipal, previo pago del impuesto respectivo.

TÍTULO V INSTRUMENTOS LEGALES

ARTÍCULO 301. Afectación de Predios por Vías Municipales. Junto con las diversas alternativas que se juzguen necesarias por razones técnicas, financieras o de otra índole de importancia similar implica expresamente para la administración la facultad de decretar en cada caso la afectación o congelación de predios hasta por el término de nueve años (9), previa inscripción de la respectiva decisión administrativa en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos, y junto con la celebración de los contratos a que haya lugar con los propietarios afectados, en aspectos tales como valor y forma de pago de las compensaciones, si tal decisión diere lugar a la indemnización de perjuicios en los términos del inciso Final

del artículo 37 de la ley 9ª de 1989).

La afectación o congelación de predios prevista en este artículo procede desde la adopción, en forma legal, del proyecto correspondiente. En consecuencia, si para la ejecución de las obras es preciso prever varias alternativas de la localización o de especificaciones, la afectación legal comprenderá a las diferentes fajas de terreno o los inmuebles varios involucrados en el correspondiente proyecto.

Las afectaciones a que se refiere este artículo implicarán en cada evento, la suspensión, la negación o limitación de licencia o patente de construcción, parcelación, urbanización o funcionamiento, de conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 302. Adquisición de Predios. La administración adoptará los proyectos particulares que exija el desarrollo del presente plan y con base en las normas contractuales vigentes podrá negociar y / o suscribir los contratos necesarios en lo relacionado especialmente con la adquisición parcial o total de predios, si los límites de competencia por cuantías lo permite, así como a disponer o decretar la realización parcial o total de las obras por el sistema de retiros obligatorios, por fondos comunes por el sistema de valorización o por otro sistema legalmente admisible.

PARTE VII PROCEDIMIENTOS, SANCIONES E IMPUESTOS

TÍTULO I INSTANCIAS DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

CAPÍTULO 1 Instancias de Gestión

ARTÍCULO 303. Son instancias de Gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial

- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- El Consejo de Gobierno
- La oficina de planeación municipal es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- El Consejo Municipal de Planeación
- El Concejo Municipal es la corporación administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

CAPÍTULO 2 Instancias de Participación

ARTICULO 304. Son instancias de participación:

1. El Consejo Municipal de Planeación (CMP), que es una instancia Corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
2. Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y un representante de la comunidad por cada Vereda.

3. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

PARÁGRAFO. El municipio, a través de las diferentes dependencias, a iniciativa de la misma administración municipal o de la comunidad organizada, podrá reorientar las estrategias de ocupación y utilización del suelo, sin detrimento de los principios, políticas, objetivos y estrategias enmarcadas dentro de los conceptos de sostenibilidad, sustentabilidad y racionalidad en el uso de los recursos, en aras de mejorar la calidad de vida de las comunidades presentes y de las generaciones futuras. (Artículo 15 no 1 ley 388)

TÍTULO II PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 305. Alcance. Las disposiciones incluidas en el presente Título, pretenden lograr el ordenamiento de los diversos trámites que deben observar los interesados, para adelantar obras de construcción, adición, reformas y remodelación de edificaciones, de urbanización y parcelación de terrenos, tanto en el área urbana como el área rural del Municipio.

CAPÍTULO 1 Licencias de Urbanismo y Construcción

ARTÍCULO 306. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Comprende las licencias de urbanismo y construcción en todas sus modalidades, de acuerdo en lo estipulado en el Decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO 307. Obligatoriedad. Para llevar a cabo obras de construcción, ampliación, modificación y delimitación de edificaciones, de urbanización y parcelación en el municipio, es necesaria la licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación.

Del mismo modo, requiere licencia el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTÍCULO 308. Solicitud de Licencias. El estudio, trámite y expedición de licencias lo podrá solicitar sólo quien pueda ser titular de las mismas.

ARTÍCULO 309. Documentación necesaria para solicitar Licencia. Toda solicitud de licencia se acompañará de los siguientes documentos:

1. Copia de certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior a tres (3) meses a la fecha de solicitud.
2. Si el solicitantes es persona jurídica, debe acreditar la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud, escala 1:2.000.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentra afectado por este beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

ARTÍCULO 310. Vigencias de las Licencias. La licencia tendrá una vigencia máxima de dos (2) años prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Si en un mismo acto se concede licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de tres (3) años prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia.

CAPÍTULO 2

Trámites para Construir

ARTÍCULO 311. En los artículos siguientes se estipula el procedimiento que se debe seguir para la aprobación de una construcción.

ARTÍCULO 312. Solicitud de Certificado de Ubicación. Para la obtención del certificado de ubicación o factibilidad de uso del suelo se requiere la solicitud por escrito donde se especifique la localización del lote o inmueble, el uso a la cual estará destinada la edificación área y dimensiones.

ARTÍCULO 313. Solicitud de Alineamiento. Para obtener el alineamiento se requiere:

1. Solicitud por escrito donde se especifique la localización del lote o inmueble, el tipo de intervención (construcción, adición, reconstrucción o reforma).
2. Pago del impuesto de construcción.
3. Certificado de ubicación vigente.

ARTÍCULO 314. Validez de la Tarjeta de Alineamiento. La tarjeta de alineamiento tendrá una validez de dos años contados a partir de la fecha de expedición; su revalidación se someterá al trámite señalado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 315. Licencia de Construcción. Para solicitar la Licencia de Construcción, además de los documentos señalados en el Artículo 309

del presente Acuerdo, deben presentarse:

1. Tres (3) juegos de las memorias de los cálculos y diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismoresistentes vigentes.
2. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

ARTÍCULO 316. Construcciones Especiales. Edificaciones especiales como planteles educativos, instalaciones deportivas, culturales, hospitalarias, plazas de mercado, etc., deben someterse además a las normas establecidas por los respectivos ministerios o entidades relacionadas o interesadas en las obras, antes de su aprobación por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

CAPÍTULO 3 **Trámites para Urbanizar**

ARTÍCULO 317. Todo proyecto de urbanización, para su aprobación definitiva, debe cumplir con los trámites que se estipulan en el **Certificado de Ubicación**. Para la obtención del certificado de ubicación o factibilidad de uso del suelo se requiere la solicitud por escrito donde se especifiquen localización del lote o inmueble a urbanizar, área y tipo de urbanización.

ARTÍCULO 318. Licencia de Urbanización. Para obtener la Licencia de Urbanismo, además de los documentos señalados en el Artículo 309 de este Acuerdo, se debe anexar:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico, escalas 1:100 o en 1:50, debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos. Esta información contendrá mínimo lo siguiente:

- a. Vías obligadas y propuestas por el urbanizador – sección de vías – andenes, zonas verdes.
 - b. Ubicación del área destinada a servicios comunales.
 - c. Cuadro de áreas:
 - Área total del lote.
 - Frente, fondo y área de cada uno de los lotes resultantes
 - Área destinada a Vías.
 - Área de zonas verdes y servicios comunales con sus porcentajes respectivos.
2. Certificación expedida por la autoridad encargada acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
 3. Estudio y diseño de servicios públicos (Acueducto y alcantarillado).

PARÁGRAFO 1. Con respecto a las áreas para zonas verdes y servicios comunales, la Oficina de Planeación Municipal podrá variar la localización propuesta, si ella no corresponde a los mejores intereses de la comunidad o a recibir en pago de las áreas respectivas otro lote, de valor equivalente, donde la comunidad lo requiera.

PARÁGRAFO 2. El diseño de redes de servicios públicos deberá tramitarse ante las entidades administradoras de tales servicios y será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras de construcción.

ARTÍCULO 319. Una vez obtenida la **Licencia de Urbanismo**, el interesado podrá ejecutar las obras de infraestructura respectiva, pero no podrá iniciar las obras de construcción, hasta no proveerse de la **Licencia de Construcción**, a menos que se haya tramitado y obtenido en el mismo acto ambas licencias.

ARTÍCULO 320. Reconocimiento de Urbanización. Se expide una vez ejecutadas las obras y el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Visto bueno de la obra terminada por parte de la Oficina de Planeación, constatando la correspondencia de las mismas con las características de los planos aprobados.

2. Actas de entrega de la infraestructura de servicios públicos (energía, acueducto y alcantarillado) realizada ante las entidades administradoras respectivas.
3. Escritura pública registrada de la cesión gratuita de áreas públicas (Vías, áreas libres, zonas verdes, etc.) al municipio.
4. Póliza de estabilidad de las obras de urbanización, otorgada por una compañía de seguros, legalmente reconocida en el país, vigente por dos (2) años contados a partir de la entrega oficial del Municipio.

ARTÍCULO 321. Permiso de Ventas. Debe ser solicitado ante la Oficina de Planeación, previo registro y cumplimiento de los requisitos estipulados.

CAPÍTULO 4 **Trámites Simultáneos o por Etapas**

ARTÍCULO 322. Construcción Simultánea. La Oficina de Planeación Municipal podrá conceder la licencia de urbanización y construcción simultáneamente, una vez el proyecto haya obtenido la aprobación de sus respectivos planos.

PARÁGRAFO. Se entiende que para la iniciación de las edificaciones se debe haber obtenido la **Licencia de Construcción**. Los procesos urbanísticos para lotes con servicios o aquellos en los cuales las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que ejecutan las obras de urbanismo, no podrán tener autorización para construcción simultánea.

ARTÍCULO 323. Construcción por Etapas. Conjuntamente con la licencia definitiva de urbanización, el interesado podrá solicitar licencia de construcción por etapas. En este evento la licencia de urbanización comprende la totalidad del proyecto, pero el recibo podrá ser para cada una de las etapas previstas.

ARTÍCULO 324. Trámites para Urbanización y Construcción Simultáneas. Cuando se trate de construir simultáneamente, la Oficina de Planeación constatará que cada una de las etapas resulte autosuficiente

en todos los aspectos, y así se señalará claramente en el respectivo proyecto.

En este evento, a la información requerida, el interesado adicionará lo relativo a:

1. Índice de construcción.
2. Densidad.
3. Número de bloques, de pisos y de apartamentos, si fuere el caso.
4. El número de parqueaderos.
5. Demarcación de retiros.

CAPÍTULO 5

Trámites para Adicionar o Reformar

Artículo 325. Conceptos Previos. Para los fines de este capítulo, señáense los siguientes conceptos básicos:

Adición: Comprende toda obra que genere nuevos espacios construidos, horizontal o verticalmente, de las áreas construidas.

Reforma Menor: Comprende la reforma de interiores con redistribución parcial de los espacios, sin que se ocasionen nuevas destinaciones.

Reforma Mínima: Comprende toda obra que se oriente básicamente a la reparación o mejoramiento de la edificación, como cambio de puertas, reparación de techos u otras obras que no implican redistribución de los espacios internos.

Reforma Parcial: Comprende la reforma de interiores que implique cambios de cerradura y redistribución de los espacios interiores, originándose nuevas destinaciones.

Reforma Total: Comprende el cambio de las estructuras que implique la sustitución de muros portantes por vigas, columnas, y elementos similares o la demolición o redistribución de espacios o rediseño de fachadas, generándose en todo caso nuevas destinaciones.

ARTÍCULO 326. Trámites para Reformas o Adiciones. Las reformas totales o parciales y las adiciones que superen los 30,0 metros cuadrados deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de

construcción. En este caso, el interesado deberá anexar copia de la respectiva licencia de construcción.

ARTÍCULO 327. Reformas Mínimas. Las reformas mínimas no requieren trámites ante la Oficina de Planeación ni generan impuesto de construcción.

Artículo 328. Reconocimiento de Parcelación. Se expide una vez ejecutadas las obras y el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Acta de recibo elaborada por el Municipio, donde conste el cumplimiento de las normas urbanísticas y otros requisitos exigidos por otras entidades que intervengan en el proceso.
2. Visto bueno expedido por CORANTIOQUIA sobre las obras ya ejecutadas donde conste que se ha cumplido con las siguientes normas:
 - a. Áreas de protección de las corrientes de agua.
 - b. Áreas de obligada reforestación.
 - c. Sistema de acueducto.
 - d. Sistema de disposición y tratamiento de aguas residenciales.
3. Acta de recibo de las áreas de sección y las escrituras respectivas.
4. Póliza de estabilidad de las obras de parcelación otorgada por una compañía de seguros reconocida en el país por un período de dos (2) años a partir de la entrega oficial al Municipio.

CAPÍTULO 6

Trámites Para Industria

ARTÍCULO 329. Toda industria que pretenda ubicarse en el territorio Municipal debe cumplir con los requisitos que se estipulan en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 330. Trámites ante el Municipio:

1. Certificado de ubicación o licencia de uso.
2. Licencia de construcción.
3. Licencia de funcionamiento.

ARTÍCULO 331. Trámites ante CORANTIOQUIA:

1. Merced de aguas.
2. Control de vertimiento de aguas residenciales.

ARTÍCULO 332. Trámites ante el Servicio Seccional de Salud de Antioquia (SSSA). Dependiendo de la actividad a realizar se deben obtener los siguientes certificados:

1. Certificado de potabilidad de agua para consumo doméstico.
2. Autorización sanitaria parte aire
3. Autorización manipulación de alimentos.

CAPÍTULO 7

Trámites para Demoliciones

ARTÍCULO 333. Licencia. Toda persona que pretenda demoler parcial o totalmente un inmueble ubicado en cualquiera de las áreas del Municipio deberá solicitar por escrito y obtener la correspondiente **Licencia**, anexando sumariamente, además de lo dispuesto en los numerales 1 a 6 del Artículo 309 de este Acuerdo, la siguiente información:

1. Destinación actual.
2. Propuesta sobre movilización y disposición de escombros, protección de peatones y eventual ocupación de espacios públicos para efecto de la autorización transitoria de Vías de que trata este Acuerdo.

En este evento la Oficina de Planeación estudiará la documentación aportada y si el inmueble no corresponde legalmente al patrimonio cultural, histórico o arquitectónico, otorgará la **Licencia**.

CAPÍTULO 8

Trámites para la Licencia de Uso

ARTÍCULO 334. El funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios requerirá de licencia de uso y funcionamiento.

ARTÍCULO 335. Solicitud de Licencia. De acuerdo con lo señalado en los usos del suelo, en cumplimiento de lo previsto en el Plan de Desarrollo, los terrenos del municipio tienen un uso, asignado con base en las necesidades y conveniencias municipales. En consecuencia de ello, todo inmueble que pretenda adecuarse, urbanizarse, reformarse o construirse, deberá disponer de la licencia de uso, expedida por la Oficina de Planeación. El trámite respectivo implica para el interesado, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Nombre del propietario del inmueble.
2. Localización precisa, áreas y dimensiones.
3. Identificación de la destinación que pretende asignarle al inmueble.
4. Tratándose de un uso de los clasificados como restringidos en este estatuto, deberán plantearse los sistemas para evitar todo tipo de contaminación perturbación o cualquier otro tipo de efecto nocivo para la comunidad.

El Municipio tiene un término máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia de uso y funcionamiento (Artículo 63, Ley 9ª de 1989).

PARÁGRAFO. Se exceptúa de este trámite el uso residencial ubicado dentro del perímetro urbano.

ARTÍCULO 336. Simultaneidad de Licencias. La licencia de uso puede solicitarse y obtenerse simultáneamente con la solicitud de la licencia, bien sea de urbanización o construcción, según el proceso.

En dicho evento, a los trámites propios de urbanización o de construcción deberá adicionarse lo previsto en el literal 4 del artículo anterior.

ARTÍCULO 337. Vigencia. La licencia de usos tendrá una vigencia de dos (2) años, contados a partir de las fechas de su expedición.

CAPÍTULO 9

Licencia de Funcionamiento

ARTÍCULO 338. De la Solicitud de Licencia. Sin perjuicio de las normas establecidas en los reglamentos de policía en todo evento que haya de utilizar un inmueble para una destinación específica, cuyo funcionamiento esté regulado por disposiciones especiales tales como normas de seguridad, de sanidad, de policía u otras, deberá obtenerse la **Licencia de Funcionamiento**. Tal es el caso de inmuebles destinados a hoteles, residencias y similares, servicios funerarios, establecimientos abiertos al público, estaciones de servicio, urbanizaciones industriales y otras edificaciones que pueden ofrecer riesgo de contaminación o de perturbación pública. Para tales casos el interesado deberá suministrar a la Oficina de Planeación, con miras al otorgamiento de la **Licencia de Funcionamiento**, la siguiente información:

1. Nombre del propietario del inmueble y nombre del solicitante.
2. Licencia de uso y de urbanización o construcción vigente según el caso.
3. Localización precisa, área y dimensiones.
4. Indicación de la destinación propuesta.
5. Los demás requisitos que para cada caso se exijan en las normas de policía o en reglamentaciones especiales.

ARTÍCULO 339. Vigencia. La licencia de funcionamiento tendrá la vigencia que determinen las normas de policía y demás reglamentaciones especiales.

CAPÍTULO 10

Trámites para obtener la Licencia de Funcionamiento para las Estaciones de Servicio

ARTÍCULO 340. Para obtener la licencia de funcionamiento de las estaciones de servicios Clase A, B y C el interesado deberá tramitar ante las entidades del orden nacional, departamental y municipal los requerimientos que a continuación se describen:

Del Orden Municipal:

1. Certificado de ubicación y cumplimiento de normas urbanísticas,

- contempladas en el presente Acuerdo.
2. Licencia de construcción.

Del Orden Departamental y/u otras Entidades:

1. Aprobación del sistema de disposición final de desechos sólidos y aguas residuales expedido por CORANTIOQUIA en la zona rural y en la zona urbana por la Oficina de Planeación Municipal.
2. Suministro de agua para abastecimiento por parte del municipio en la zona urbana, en la zona rural, solicitar ante CORANTIOQUIA la merced de aguas.
3. Cumplimiento de las normas de preservación del medio ambiente establecida por el S.S.S.A y CORANTIOQUIA en zonas que lo requieran.

Del Orden Nacional:

1. Autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, en caso de que la estación de servicios se ubique en vías nacionales.
2. Licencia de funcionamiento ante el Ministerio de Minas y Energía, previo cumplimiento del decreto 283 de 1990 y normas posteriores.

TÍTULO III
TÉRMINOS, SANCIONES URBANÍSTICAS Y DISPOSICIONES
ESPECIALES

Artículo 341. Términos para Decidir. En concordancia con lo dispuesto en los artículos 63 de la Ley 9ª de 1989, 99 de la Ley 388 de 1997 y 18 del Decreto Reglamentario 1052 de 1998, el Municipio dispondrá de un término de noventa (90) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias de urbanización, de construcción y de funcionamiento, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes se entenderán aprobadas en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención, a las normas que regulen la actividad. El plazo en el caso de las licencias de construcción podrá prorrogarse hasta por la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 342. Estabilidad y Calidad de las Viviendas. Con base en lo señalado en el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a construir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTÍCULO 343. Publicidad de los Proyectos y de los Trámites. De acuerdo a lo previsto en el artículo 65 de la ley 9ª de 1989, las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, de acuerdo con lo previsto en los artículos 14 y 35 del decreto ley 01 de 1984, y mediante el trámite señalado en el citado artículo 65 de la ley 9ª de 1989.

ARTICULO 344. Sanciones Urbanísticas. De conformidad en lo dispuesto en los Artículos 103 y 104 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo V del Decreto Reglamentario 1052 de 1998, el Alcalde impondrá las siguientes sanciones a las infracciones urbanísticas que dieren lugar a ello, graduándolas según la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre uno y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola, o cuando ésta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre uno y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de ésta,

estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre uno y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

PARÁGRAFO 1. Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

PARÁGRAFO 2. La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el artículo 60 del decreto ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal).

ARTICULO 345. Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante los Tribunales Administrativos. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la

suspensión provisional.

ARTICULO 346. Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde. El infractor será notificado con anterioridad por escrito de las anomalías por el Secretario de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 347. El Alcalde, de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano, directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del municipio.

ARTICULO 348. El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar las acciones a las que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 349. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 350. Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio. En el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las

mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 351. En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 352. Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTÍCULO 353. Extinción de Dominio sobre Inmuebles Urbanos. De conformidad con el artículo 79 de la ley 9ª de 1989, en desarrollo del principio constitucional según el cual la propiedad tiene una función social que implica obligaciones, todo propietario de inmuebles dentro del perímetro urbano está obligado a usarlos y explotarlos económicamente y socialmente de conformidad con las normas sobre usos, y atendiendo a las prioridades de desarrollo físico, económico y social, contenidas en el Plan de Desarrollo. En consecuencia, y según el artículo 55 de la Ley 388 de 1997, a partir de la fecha de vigencia de este Acuerdo habrá lugar a la iniciada del proceso del derecho de dominio sobre los siguientes inmuebles que no cumplen con su función social:

1. Los inmuebles urbanizables pero no urbanizados, declarados por el Concejo Municipal mediante acuerdo, como de construcción prioritaria en cumplimiento del plan de desarrollo y que no se urbanicen en dos (2) años siguientes a dicha declaratoria.

2. Los inmuebles urbanizados sin construir, declarados por el Concejo Municipal, mediante acuerdo, como de construcción prioritaria en cumplimiento del plan de desarrollo y, que no construyan dentro de los dos (2) años siguientes a dicha declaratoria”.

TÍTULO IV IMPUESTOS

ARTÍCULO 354. Impuesto de Alineamiento. El impuesto de alineamiento será el equivalente a un (1) salario mínimo legal diario para aquellos frentes de lotes y/o edificaciones que sean inferiores a 8,30 metros lineales. Para los mayores de 8,31 metros lineales se multiplicará el total de metros por el valor de 0.4% de un salario mínimo legal mensual.

PARÁGRAFO. Una vez vencido el alineamiento, deberá solicitarse nuevamente mediante el pago del impuesto estipulado en este artículo.

ARTÍCULO 355. Impuesto de Construcción. Base para el Avalúo para construir, adicionar, o reformar con aumento de área una edificación: se deberá pagar el impuesto de construcción que se determinará multiplicando el valor del medio salario mínimo legal diario por el área a construir y el resultado se dividirá por una constante que depende de la destinación o uso que se le dé a la edificación.

$$Ic = \frac{\frac{1}{2} SMLD * A}{K}$$

Ic, Impuesto de construcción

SMLD, Salario Mínimo Legal Diario

A, Área a construir, adicionar o reformar.

K, Constante que depende del uso.

PARÁGRAFO 1. La constante K tendrá los siguientes valores según el uso o destinación del inmueble:

Uso del Inmueble	Valor de K
Vivienda Campesina	10
Vivienda de interés social	9
Vivienda en general	7
Vivienda de recreo	6
Uso institucional y recreativo	6
Comercio y servicios	5
Industria	4

PARÁGRAFO 2. En caso de reformas que impliquen aumentar áreas a las construcciones, el impuesto se liquidará con base en el área aumentada.

PARÁGRAFO 3. El impuesto de construcción deberá cancelarse antes de empezar la construcción. De lo contrario no serán aprobados los planos de dicha construcción y tampoco se podrá iniciar ésta.

PARÁGRAFO 4. Cuando la obra no haya sido iniciada en el periodo estipulado se solicitará revalidación de la licencia de construcción con el fin de verificar si ésta no ha sido efectuada con nuevos proyectos. La revalidación de la licencia de construcción en estas circunstancias no causará impuesto.

PARÁGRAFO 5. Toda construcción que se inicie posterior a la sanción del presente estatuto sin el correspondiente permiso causará una multa del 10% del salario mínimo legal mensual vigente por cada notificación por escrito y el impuesto tendrá un valor igual a tres (3) veces el valor del cálculo legal.

PARÁGRAFO 6. Si a la segunda notificación el dueño de la construcción no se hiciera presente para la legalizar la orden, se procederá a suspenderla mediante el envío del oficio correspondiente a la inspección

de policía, la cual procederá a hacer cumplir dicha suspensión, previa tramitación del Código Nacional de Policía, en especial teniendo en cuenta el artículo 228 del mismo.

PARÁGRAFO 7. La licencia o permiso de construcción expedidos será solamente para construir o reformar lo que se indique en los planos arquitectónicos presentados. Para nuevas adiciones o reformas se deberán presentar planos y solicitar nueva licencia de construcción, previo pago del impuesto según el presupuesto de la adición o reforma, calculado según las tablas determinadas en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 8. Una vez terminada la construcción se procederá a la revisión final por parte de Planeación Municipal o persona que haga las veces de encargado de revisión de construcciones.

Si se encontrase alguna modificación de acuerdo a los planos presentados sin previo permiso de Planeación Municipal, se pagará una multa de dos (2) veces el impuesto cancelado y se exigirá la demolición de la parte modificada. El municipio no dará visto bueno para la colocación de energía ni asentará matrícula definitiva hasta tanto no se modifique la construcción de acuerdo a planos y normas vigentes en el Estatuto de Planeación.

ARTÍCULO 356. Tasa de Nomenclatura. El Municipio asignará la respectiva nomenclatura a cada edificación, lo cual causará un derecho a favor del Tesoro Público, por una sola vez, en un monto equivalente al valor del 5% del salario mínimo legal mensual para la primera placa y el 30% del cálculo de este valor por cada placa adicional.

ARTÍCULO 357. La Ocupación de Vías (incluye andenes, antejardines, zonas verdes, vías, es decir, hasta el paramento del edificio) con materiales y/o escombros pagará dependiendo del sector afectado.

Vías de la Zona Institucional: El impuesto a cobrar es el 5% del salario mínimo legal mensual día por cada metro cuadrado de vía ocupado.

En el resto de las vías: El valor de 2.5 % del salario mínimo legal mensual

día por cada metro cuadrado de vía ocupado.

ARTÍCULO 358. Rotura de Vías. Previo permiso de la Oficina de Planeación, el impuesto correspondiente a la rotura de vías, se cobrará de acuerdo al acabado de la superficie de rodadura, así:

Vías pavimentadas: El 5% del salario mínimo legal mensual por metro cuadrado.

Vías adoquinadas: El 2,5% del salario mínimo legal mensual por metro cuadrado.

Vías no pavimentadas. El 1,25% del salario mínimo legal mensual por metro cuadrado.

ARTÍCULO 359. Reparación de la Vía. La reparación de la vía la ejecutará el Municipio una vez el interesado pague el valor correspondiente a los materiales y mano de obra que requiera dicha reparación según el tipo de superficie de rodadura de la vía.

PARÁGRAFO. En caso de que el interesado quiera correr con los gastos de la reparación de la vía antes de cubrir la excavación, las obras efectuadas deben ser revisadas por la Oficina de Planeación Municipal o el Revisor de construcciones del Municipio, quien dará el visto bueno.

ARTÍCULO 360. Ingresos por Impuestos. Los ingresos provenientes de las tasas de impuestos establecidas por virtud de este Acuerdo pasarán a engrosar el presupuesto de rentas y gastos correspondiente a los programas de funcionamiento e inversión de la Oficina de Planeación.

ARTÍCULO 361. Las personas del estrato uno y dos, según el censo del SISBEN, tendrán asesoría técnica en forma subsidiada.

ARTÍCULO 362. Las personas o entidades que, autorizadas por Planeación Municipal, construyan en el Municipio con el fin de generar empleo permanente (microempresas, famiempresas, fábricas), se exonerarán de toda clase de impuestos hasta por cinco (5) años.

ARTÍCULO 363. Se exonerará de todo impuesto estipulado en este

Proyecto de Acuerdo, Municipio de Carolina del Príncipe

Acuerdo la construcción de vivienda de interés social por parte de entidades sin ánimo de lucro que nazcan en el Municipio.

PARTE VIII DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 364. Proyectos en Trámite. Todo proyecto urbanístico o constructivo que se hubiere iniciado bajo el régimen de las normas anteriores a este Acuerdo y cuya licencia provisional se encuentre vigente, podrá obtener la respectiva licencia definitiva con el cumplimiento de las exigencias establecidas en dichas normas.

ARTÍCULO 365. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTÍCULO 366. Requisito de la Compatibilidad entre Usos. En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación, previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

ARTÍCULO 367. Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y deroga todas las normas que le sean contrarias. En los asuntos en los que no exista regulación regirán las disposiciones existentes en el Municipio al respecto o lo establecido por reglamentaciones especiales, según el caso.

ARTÍCULO 368. Para la aplicación de este Acuerdo se deben desarrollar los programas de apoyo, titulación de tierras y actualización de catastro, en forma paralela.