



**PROYECTO DE ACUERDO**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**MUNICIPIO DE ITAGÜÍ**



Junio de 2000

## **INDICE GENERAL**

### **PRIMERA PARTE DISPOSICIONES GENERALES**

- Capítulo 1: Del Ordenamiento Territorial y Planes de Desarrollo Municipal
- Capítulo 2: De los Principios y los Determinantes de los Planes de Ordenamiento Territorial
- Capítulo 3: De la Adopción del Plan, su Definición y Contenido

### **SEGUNDA PARTE COMPONENTES Y CONTENIDO DEL PLAN**

#### **TITULO I COMPONENTE GENERAL**

- Capítulo 1: De las Políticas Territoriales del Largo Plazo
- Capítulo 2: De la Clasificación del Suelo
- Capítulo 3: De los Usos Generales del Suelo.
- Capítulo 4: De los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal.
- Capítulo 5: Del Patrimonio Cultural
- Capítulo 6: De la División Territorial en Comunas y Corregimientos
- Capítulo 7: De las Normas Urbanísticas Estructurales

#### **TITULO II COMPONENTE URBANO**

- Capítulo 1: De las Políticas de Desarrollo Urbano en el Mediano y Corto Plazo
- Capítulo 2: Del sistema estructurante de espacio público urbano.
  - Sección 1. De los sistemas vial y de transporte urbano
  - Sección 2. Del sistema de centralidades urbanas
  - Sección 3. Del sistema de equipamiento urbano
  - Sección 4. De las cesiones urbanísticas gratuitas.
- Capítulo 3: De la Zonificación de los Usos del Suelo en las Areas Urbanas y de Expansión
- Capítulo 4: De los Planes de Vivienda
- Capítulo 5: De las Normas Urbanísticas Generales
  - Sección 1 De los Tratamientos Urbanísticos y las Areas Morfológicas Homogéneas
  - Sección 2 Del Aprovechamiento Urbanístico
  - Sección 3 De las normas básicas urbanas

#### **TITULO III COMPONENTE RURAL**

- Capítulo 1: De las Políticas de Mediano y Corto Plazo
- Capítulo 2: De los Usos del Suelo Rural
- Capítulo 3: De la Infraestructura Vial y de Servicios Básicos

TITULO IV  
DE LOS PLANES PARCIALES Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y  
FINANCIACIÓN

- Capítulo 1: De los Planes Parciales
- Capítulo 2: De las Unidades de Actuación Urbanística
- Capítulo 3: De otros Instrumentos y Modalidades de Gestión
- Capítulo 4: De los Instrumentos Financieros
- Capítulo 5: De las Normas Urbanísticas complementarias

TITULO V  
DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

**TERCERA PARTE  
DISPOSICIONES FINALES.**

## PROYECTO DE ACUERDO NÚMERO

### "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Itagüí"

El Concejo Municipal de Itagüí en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, especialmente las contenidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, en el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, en el artículo 41 de la Ley 152 de 1994 y en el artículo 25 de la Ley 388 de 1997.

**Acuerda:**

## PRIMERA PARTE DISPOSICIONES GENERALES

### Capítulo 1

#### El Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Municipal

**ARTÍCULO 1. Alcance de la planeación territorial en el nivel municipal.** . De conformidad con el artículo 32 de la Ley 152 de 1994, el municipio tiene autonomía en materia de planeación del desarrollo económico, social y de la gestión ambiental, en el marco de las competencias, recursos y responsabilidades que le atribuyen la Constitución y la ley. Así mismo se consagra en el numeral 4° del artículo 7 de la Ley 388 de 1997 que la autonomía municipal, en materia de ordenamiento territorial, estará determinada por el carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

**ARTÍCULO 2. Objeto.** El ordenamiento del territorio municipal tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

**Parágrafo:** Los objetivos del ordenamiento territorial trascienden los objetivos del desarrollo social, económico y ambiental de un municipio, en la medida en que los integran en función del objeto del ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 3. Articulación y complementariedad de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.** Aunque se trata de dos planes establecidos por leyes diferentes, se integran en virtud de los siguientes puntos:

1. El objeto de los Planes de Desarrollo es el de asegurar el uso eficiente de los recursos y el desempeño adecuado de las funciones asignadas a las entidades territoriales por la Constitución y la Ley. A su vez, el Plan de Ordenamiento Territorial incorpora la dimensión espacial del desarrollo en la planificación socioeconómica, complementando y haciendo más eficiente la acción gubernamental.

2. El Plan de Desarrollo se corresponde con el Programa de Gobierno registrado en el momento de la inscripción como candidato del alcalde electo. Por tanto, tiene una vigencia de corto plazo de mínimo un período constitucional de la administración que lo formula. El Plan de Ordenamiento Territorial contempla las políticas, estrategias y elementos estructurales del largo y mediano plazo como también acciones en el corto plazo que se corresponden con un periodo de gobierno. El mediano y largo plazo corresponden como mínimo a dos y tres periodos constitucionales de las administraciones municipales respectivamente.
3. El Plan de Desarrollo está conformado por una parte general de carácter estratégica que define las políticas en cada uno de los sectores que intervienen en el desarrollo municipal y por un plan de inversiones de carácter operativo. El Plan de Ordenamiento Territorial está conformado por el conjunto de políticas, estrategias, programas y actuaciones de mediano y largo plazo, destinadas a orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo y un programa de ejecución que define, con carácter obligatorio, las actuaciones en el corto plazo sobre el territorio, previstas en aquél durante el período de la correspondiente administración municipal, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo.

**Parágrafo.** La articulación de los dos planes se establece a través del programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, que se integrará al plan de inversiones del Plan de Desarrollo, ajustando su vigencia a los periodos de las administraciones municipales

**ARTÍCULO 4. Armonía con el Plan de Desarrollo del municipio.** En concordancia con el artículo 21 de la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento del Municipio de Itagüí, define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y señala su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización. Por tanto, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo del municipio, se deben tener en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio, que en este Plan de Ordenamiento se establecen.

**ARTÍCULO 5. Prioridades del ordenamiento del territorio.** Acorde con el artículo 3 del Decreto 879 de 1998, en este Plan de Ordenamiento Territorial se han tenido en cuenta las prioridades del Plan de Desarrollo “Por un Nuevo Itagüí” adoptado por el Acuerdo 013 de marzo de 1998, así como los determinantes de superior jerarquía que señala la ley.

## **Capítulo 2**

### **Principios y Determinantes de los Planes de Ordenamiento Territorial**

**ARTÍCULO 6. Principios generales.** El ordenamiento del territorio se fundamenta, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**ARTÍCULO 7. Principios específicos que orientan el Plan de Ordenamiento Territorial de Itagüí.** En el marco de los principios generales del ordenamiento territorial, el Plan de Ordenamiento del Municipio de Itagüí se fundamenta en los siguientes principios específicos:

1. **Abierto y flexible.** Facilita la aparición de formas nuevas de diálogo entre los actores involucrados y permite el surgimiento continuo de nuevas ideas y planteamientos sobre el uso del territorio.
2. **Equilibrado.** Busca una calidad de vida similar en todo el territorio.
3. **Integral.** Incorpora todo el territorio municipal sin descuidar sus áreas rurales, dando importancia a las áreas de protección y conservación de recursos naturales.
4. **Concertado.** Promueve la concertación entre actores con intereses diferentes.

**ARTÍCULO 8. Determinantes.** La formulación de este Plan tiene en cuenta las normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia. Se constituyen en determinantes legales del Plan de Ordenamiento Territorial, lo relacionado con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales; las políticas y normas sobre conservación y uso de áreas e inmuebles definidos como patrimonio cultural; el señalamiento y localización de la infraestructura de la red vial nacional y regional; los sistemas de suministro de agua, energía y servicios de saneamiento básico y los componentes territoriales de los Planes Integrales de Desarrollo Metropolitano en cuanto sean aplicables.

**1. Determinantes Ambientales:** Son determinantes ambientales los siguientes:

1.1. Las disposiciones consagradas en la Constitución Política relacionadas con el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano, y con la planificación, el manejo y el aprovechamiento de los recursos naturales, para su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución.

1.2. Las directrices, normas y reglamentos expedidos por las entidades del Sistema Nacional Ambiental en ejercicio de sus respectivas facultades legales, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 99 de 1993 y los artículos 181 y siguientes del Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas de la zonificación para el uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales.

1.3. Las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica. Por lo tanto en el contexto regional se asumen como determinantes lo referente a las políticas del agua, tierra, protección de la biodiversidad, espacio público y control de la contaminación ambiental adoptadas por CORANTIOQUIA y en el Estatuto Metropolitano del Medio Ambiente y demás disposiciones del Área Metropolitana en su carácter de autoridad ambiental en la zona urbana de la misma.

1.4. Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el Sistema de Parques Nacionales Naturales y las reservas forestales nacionales.

1.5. Las disposiciones que regulan la prevención, atención y recuperación en caso

de desastres, en especial el Decreto 919 de 1989 que establece y regula el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres.

**2. Determinantes Económicos:** Son determinantes económicos los siguientes:

2.1. El Plan Nacional de Desarrollo adoptado mediante Ley 508 de 1999.

2.2. Las disposiciones, políticas y normas adoptadas en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las autoridades del orden nacional o regional, que inciden en el desarrollo de las actividades económicas presentes y futuras, como los Ministerios de Hacienda y Crédito Público, de Desarrollo Económico, de Comercio Exterior, de Agricultura, del Medio Ambiente, y de Minas y Energía, la Junta Directiva del Banco de la República, y la Junta del Area Metropolitana en cuanto se refiere a hechos metropolitanos.

2.3. Las características y tendencias del orden económico internacional y la adopción en Colombia de un modelo de desarrollo económico orientado a lograr en el país el crecimiento hacia fuera, que implica el impulso de políticas de apertura económica, la búsqueda de competitividad internacional y el fortalecimiento de la capacidad exportadora diversificada.

2.3. En el ámbito municipal: el Plan de Desarrollo aprobado para la administración municipal, las decisiones y programas impulsados por los funcionarios de la Administración municipal, así como por las agremiaciones económicas existentes.

**3. Determinantes de las Políticas Social y Cultural.** Son determinantes de las políticas social y cultural los siguientes:

3.1. Las disposiciones consagradas en la Constitución Política de Colombia en lo relacionado con los características del Estado colombiano y sus fines esenciales, el reconocimiento y la protección de la diversidad étnica y cultural de la nación colombiana, la protección de riquezas culturales de la nación, el derecho a la recreación, a la práctica del deporte y al aprovechamiento del tiempo libre, la protección de bienes de uso público, y el derecho a la educación.

3.2. Las disposiciones consagradas en la Ley 397 de 1997 en lo relacionado con la definición del patrimonio cultural de la nación, su valoración, protección, conservación, rehabilitación y divulgación.

3.3. Las disposiciones consagradas en la Ley 388 de 1997 en cuanto a la participación comunal en el ordenamiento del territorio.

3.4. Las directrices trazadas en el Plan Nacional de Desarrollo "Cambio para Construir la Paz", en lo concerniente con la organización del sector cultural nacional, el patrimonio cultural de la nación, la formación artística y cultural, la cultura y los medios de comunicación y el apoyo financiero.

**4. Determinantes Físico - Espaciales:** Son determinantes físico - espaciales los siguientes:

4.1. Las directrices trazadas por la Constitución Política de Colombia en lo que concierne a los lineamientos en ordenamiento territorial y la dotación de infraestructura básica para la población.

4.2. Las directrices trazadas y las normas legales que regulan el ordenamiento

territorial, en especial las contenidas en las Leyes 9 de 1989, 3 de 1991, 128 de 1994, 152 de 1994, 388 de 1997, el Decreto Ley 1333 de 1986, y el Decreto 1504 de 1998, que determina las necesidades en el nivel de espacios públicos urbanos.

4.3. Los lineamientos presentados en los Planes de Desarrollo de los niveles nacional y departamental, que plantean los diferentes planes viales de la Nación y el Departamento, así como las disposiciones metropolitanas en materia de circulación y transporte materializadas en el Macroproyecto Vial de la Zona Sur. Constituyen por tanto, determinantes físico espaciales la localización de las infraestructuras viales correspondientes al Plan Vial Nacional; la línea Férrea y la Estación de Ferrovías Yarumito; la Troncal de Occidente; la Línea del Metro y sus estaciones y las vías de orden metropolitano.

4.4. Las disposiciones metropolitanas sobre manejo de desechos sólidos y escombros.

4.5. Las políticas metropolitanas de vivienda, explotación y manejo de canteras y conservación del patrimonio cultural.

4.6. Los sistemas de suministro de servicios públicos domiciliarios

### **Capítulo 3**

#### **De la Adopción del Plan, su Definición y Contenido**

**ARTÍCULO 9. Adopción.** Por el presente acuerdo se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Itagüí, al cual se incorporan los siguientes anexos:

1. El Documento Técnico de Soporte conformado por los siguientes documentos:
  - Diagnóstico
  - Formulación
  - Fichas de Tratamientos, referidas al plano de zonas Morfológicas Homogéneas.
  - Documento resumen
  - Los Planos anexos
2. El Plan de Manejo Ambiental del Pico Manzanillo elaborado por la Subsecretaría del Medio Ambiente.

Este Plan constituye el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento municipal y los procesos de planificación para el período comprendido entre los años 2000 y 2009 según lo que se establece en el Artículo 133 del presente Acuerdo y que se refiere a la vigencia y modificaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 10. Definición.** El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Itagüí se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, hacia el logro de las metas que constituyen la imagen objetivo.

**Parágrafo 1.** Imagen objetivo. En el 2.009, Itagüí será una ciudad industrial y comercial, con un desarrollo humano y ambiental sostenible, articulada al Valle de Aburrá, y espacialmente funcional. Así, en la cuenca de la quebrada Doña María y al pie del Pico Manzanillo, habrá una ciudad pacífica, educadora, participativa, democrática y dinámica que habrá mejorado la calidad de vida de sus habitantes y las condiciones ambientales de su territorio, mediante la interacción entre la Administración Municipal, el Sector Privado y la Comunidad, para la formulación, ejecución y evaluación de políticas, programas y proyectos específicos.

**Parágrafo 2.** Metas. Las metas que constituyen la imagen objetivo y que estructuran el Plan son:

1. Itagüí ciudad industrial y comercial.
2. Ciudad humana y ambientalmente sostenible .
3. Articulada a la región metropolitana.
4. Espacialmente funcional y
5. Ciudad donde se da la concertación entre administración, sector privado y comunidad para el desarrollo de políticas comunes.

**ARTÍCULO 11. Contenido.** El Plan de Ordenamiento Territorial contempla tres (3) componentes:

1. El componente general constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo
2. El componente urbano con las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano en el mediano y corto plazo
3. El componente rural con las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamiento rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

**Parágrafo.** Los programas y acciones que serán ejecutadas en el corto plazo, tanto en el componente rural como en el urbano, que fueron previstos en el Plan de Desarrollo, quedan definidos en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento, con carácter obligatorio y en concordancia con el Plan de Desarrollo correspondiente.

## SEGUNDA PARTE COMPONENTES Y CONTENIDO DEL PLAN

### TITULO I COMPONENTE GENERAL

#### Capítulo 1 De las Políticas del Largo Plazo

**ARTÍCULO 12. Políticas Territoriales:** Para aprovechar las ventajas comparativas, su mayor competitividad y la consolidación de la imagen objetivo del municipio se establecen las siguientes políticas territoriales:

1. **Política ambiental.** Relacionada con la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales, la defensa del paisaje y el manejo de las áreas de reserva y de conservación ambiental, que en el largo plazo se propone los siguientes objetivos:

- Mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- Establecer criterios para el manejo sostenible de los recursos naturales del Municipio.
- Mejorar los sistemas de gestión ambiental municipal.
- Establecer sistemas de monitoreo, seguimiento y control de procesos.
- Incorporar el Municipio a un sistema de redes subregionales y regionales de control ambiental.
- Promover la adopción, por parte de la industria, de nuevas tecnologías que mejoren las condiciones ambientales e incrementen la producción.
- Facilitar las relaciones gobierno - sector privado - comunidad para resolver, en forma concertada, los conflictos que se presentan por el uso y aprovechamiento de los recursos naturales.
- Establecer áreas de protección de recursos naturales.
- Coordinar con las entidades nacionales, regionales y metropolitanas programas, proyectos y acciones de interés común.

Los programas de la política ambiental son:

- 1.1. Conservación de los recursos naturales no renovables (Minería y Paisaje).
- 1.2. Optimización de la gestión ambiental local.
- 1.3. Mejoramiento de las condiciones de atmósfera, agua y suelo en el municipio.
- 1.4. Manejo de zonas de protección.
- 1.5. Educación ambiental.

**2. Política para la prevención y atención de desastres.** Encaminada a reducir las pérdidas en vidas y bienes, aumentando la conciencia pública sobre los riesgos que generan algunos fenómenos naturales o inducidos por las diferentes actividades humanas. Esta política se propone los siguientes objetivos:

- Mejorar el conocimiento de los fenómenos de origen natural o generados por el hombre que puedan representar amenazas potenciales para la población o la infraestructura del municipio.
- Incrementar los niveles de conciencia pública y de las autoridades municipales mediante procesos de entrenamiento y educación.
- Desarrollar y aplicar prácticas de mitigación que involucren a la comunidad, a las autoridades y al sector privado.

Los programas de la política para la prevención y atención de desastres son:

- 2.1. Promoción y fortalecimiento de un Sistema Municipal para la Prevención, Atención y Recuperación de Desastres.
- 2.2. Actualización de información y microzonificación geotécnica de las zonas identificadas como de alto riesgo por fenómenos naturales.
- 2.3. Generación de procesos permanentes de educación, participación y entrenamiento en comunidades y empresas.

**3. Políticas para el uso del suelo:** Encaminada a establecer un manejo adecuado y eficiente del suelo. Se propone los siguientes objetivos:

- Racionalizar los usos del suelo en todo el territorio municipal.
- Disminuir las presiones urbanísticas sobre la zona rural del municipio.
- Lograr una mezcla sana y equitativa de los usos del suelo en todo el territorio municipal.
- Fortalecer a Itagüí en su función de centro de desarrollo de actividades de la

zona sur del Valle del Aburrá.

Los programas de esta política son:

- 3.1. Conservación del uso industrial.
- 3.2. Control de los crecimientos industriales en el municipio, de acuerdo con los intereses locales de desarrollo industrial.
- 3.3. Impulso al desarrollo de asentamientos comerciales que sostengan la posición del municipio como el centro de actividades comerciales del resto de los municipios del sur del valle del Aburrá.
- 3.4. Disminución de impactos generados por los sistemas de corredores comerciales.
- 3.5. Fomento a la presencia de la vivienda en todo el territorio municipal, evitando procesos segregacionistas.
- 3.6. Conservación y mejoramiento de las condiciones de los establecimientos de servicios comunitarios,
- 3.7. Ampliación de la cobertura de servicios comunitarios, permitiendo lograr una distribución equitativa acorde con las formas de ocupación del territorio y las facilidades de relación con los municipios vecinos.

**4. Política para el establecimiento de un sistema de comunicación municipal (áreas urbanas y rurales), metropolitano, regional y nacional.** Dirigida a agilizar la comunicación al interior de Itagüí y de este municipio con los municipios vecinos. Se plantea los siguientes objetivos:

- Propender por un Itagüí sin congestiones.
- Alcanzar una mejor integración con los sistemas de transporte y de comunicación regional, departamental y nacional.
- Mejorar las relaciones intermunicipales y en especial con los municipios que conforman el sistema sur del valle del Aburrá.
- Alcanzar una mejor integración de los diferentes sectores urbanos
- Mejorar los niveles de integración urbano rural
- Disminuir los índices de contaminación generados por fuentes móviles

Los programas de esta política son:

- 4.1. Solución de los conflictos viales actuales a través del trabajo conjunto entre el Instituto Nacional de Vías, el Área Metropolitana del Valle del Aburrá (AMVA), la Empresa de Transporte Masivo del Valle del Aburrá (ETMVA) y más particularmente con los Municipios del Sur.
- 4.2. Mejoramiento de las condiciones de acceso y circulación de las poblaciones vecinas al interior del municipio.
- 4.3. Realización del Plan Vial municipal que garantice la fluidez de los tráficos vehiculares y dando especial atención a los sistemas de transporte masivo, sistemas de transporte alternativo como el autocable, los desplazamientos peatonales y de bicicleta.
- 4.4. Garantía de acceso a los desarrollos industriales y comerciales en forma ágil, eficiente, permanente y segura.
- 4.5. Fortalecimiento de las relaciones viales con la zona rural.

**5. Política de asentamientos humanos, vivienda y legalización** que contribuya a la construcción de una ciudad más equitativa. Se propone los siguientes objetivos:

- Diversificar los modelos de gestión de producción de vivienda en el municipio

- Elevar los niveles de calidad de vida de la población
- Alcanzar una distribución racional y equitativa de la vivienda en todo el territorio municipal.
- Garantizar viviendas dignas para toda la población itagüiseña.
- Mejorar la imagen del municipio, conservando sus pobladores

Los programas de esta política son:

- 5.1. Embellecimiento de la imagen municipal, promoviendo el mejoramiento de la calidad de las edificaciones
- 5.2. Mejoramiento de la calidad de la vivienda y entorno
- 5.3. Densificación racional de espacios urbanos de acuerdo con las tendencias y expectativas existentes.
- 5.4. Conservación de áreas consolidadas en vivienda que por su localización y densidades de ocupación y construcción así lo ameriten.
- 5.5. Reubicación de viviendas.
- 5.6. Protección de áreas de valor histórico o patrimonial.
- 5.7. Rehabilitación de sectores urbanos y rurales deprimidos
- 5.8. Titulación de predios y legalización vivienda
- 5.9. Elaboración de planes de vivienda de interés social.

**6. Política de espacio público**, orientada a manejarlo como uno de los principales elementos estructurantes del territorio, en desarrollo de los planteamientos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1504 de 1998. Se propone los siguientes objetivos:

- Aumentar los índices de espacio público efectivo.
- Hacer del espacio público uno de los elementos estructurantes del área urbana, orientando el desarrollo de la ciudad a partir de él.
- Integrar el sistema de centralidades urbanas al manejo de la política de espacios públicos.
- Integrar al desarrollo de la ciudad la quebrada Doña María y sus principales afluentes, como eje estructurante de los espacios públicos
- Integrar al desarrollo de la ciudad los distintos accidentes orográficos como parte del espacio público.
- Valorar, conservar y proteger los elementos de importancia patrimonial urbanística, arquitectónica, arqueológica o paisajística.

Los programas de esta política son:

- 6.1. Impulso a la intervención en edificaciones, tanto en los espacios exteriores como interiores, que propendan por el embellecimiento de la imagen municipal.
- 6.2. Reconocimiento de los espacios públicos existentes.
- 6.3. Mejoramiento de las condiciones cualitativas de los espacios públicos.
- 6.4. Construcción de nuevos espacios públicos en la ciudad.
- 6.5. Estructuración de parques lineales públicos y educadores, a lo largo de los diferentes retiros de las quebradas y en especial a lo largo de la quebrada Doña María.
- 6.6. Configuración del sistema de parques perimetrales al área urbanizada.
- 6.7. Conservación de las calidades paisajísticas del sur del área municipal.
- 6.8. Incorporación al inventario de espacios públicos municipales de las áreas verdes resultantes de las obligaciones urbanísticas generadas por la aprobación de los desarrollos industriales

**7. Política de servicios públicos.** Tendiente a garantizar y mejorar la prestación de los servicios básicos y complementarios. Comprende los siguientes objetivos:

- Garantizar el cubrimiento total de los servicios públicos domiciliarios y de saneamiento básico en toda el área municipal y en especial en la zona rural.
- Mejorar las condiciones actuales del sistema de alcantarillado y reposición de redes en sectores críticos.
- Compatibilizar los planes de desarrollo de las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, con el Plan de Ordenamiento del municipio.
- Acoger en su integralidad la política de manejo de desechos sólidos y escombros que formule El Área Metropolitana para toda la subregión.

Los programas de esta política son:

- 7.1. Ampliación de la cobertura de agua potable.
- 7.2. Mantenimiento, mejoramiento y racionalización de la infraestructura de servicios públicos existente.
- 7.3. Ampliación el sistema de comunicaciones en todo el territorio municipal,
- 7.4. Replanteamiento de redes de alcantarillado, energía, suministro de agua potable y comunicaciones en las áreas propuestas de redensificación urbana.

**8. Política de equipamientos comunitarios.** Dirigida a lograr una más equilibrada atención a la población de todo el municipio. Esta política comprende los siguientes objetivos:

- Hacer de Itagüí una ciudad educadora
- Equilibrar la prestación de servicios comunitarios en todo el territorio municipal.
- Fortalecer el municipio de Itagüí como centro prestador de servicios comunitarios de salud, educación y recreación, para toda la zona sur del valle del Aburrá, incluyendo el sur de Medellín.
- Establecer redes eficientes de comunicación entre los diferentes servicios comunitarios.
- Fortalecer la vida barrial y comunal a partir del impulso y desarrollo de niveles de centralidades urbanas, estructuradas éstas a partir de los equipamientos comunitarios.
- Mejorar la dotación y competitividad del sistema educativo, a través de mecanismos efectivos que permitan la integración de diferentes establecimientos educativos, culturales, recreativos o deportivos hacia un mismo fin.
- Crear una red municipal para la prestación en servicios de salud.

Los programas que desarrollan esta política son:

- 8.1. Establecimiento de redes municipales de información al nivel de la salud, la educación, el deporte y la cultura
- 8.2. Establecimiento de redes de apoyo Interinstitucional en materia de educación, recreación, deporte y cultura
- 8.3. Fortalecimiento de centros comunales y barriales a partir de la dotación e integración de equipamientos comunitarios.
- 8.4. Mejoramiento y conservación de las diferentes instalaciones educativas, recreativas, culturales, deportivas y de salud, con que cuenta el municipio.
- 8.5. Creación de redes de museos, bibliotecas y centros culturales con miras a fortalecer la cultura municipal.
- 8.6. Mejoramiento de instalaciones educativas y reubicación de las que lo

requieran.

- 8.7. Fomento al desarrollo de los Centros de Recursos Educativos Municipales (CREM) en el territorio municipal.
- 8.8. Reconstrucción y mantenimiento de equipamiento en salud.
- 8.9. Fomento a la instalación de nuevas instituciones prestadoras de salud, como refuerzo a las centralidades comunales y barriales.
- 8.10. Saneamiento básico y prevención en salud en los diferentes barrios y en especial, en aquellos que registran los mayores índices de marginalidad, accidentalidad o morbilidad.
- 8.11. Promoción, fortalecimiento y diversificación al desarrollo de escenarios deportivos y recreativos en el territorio municipal.

**ARTÍCULO 13. Políticas de Desarrollo Social y Económico.** Las políticas territoriales establecidas en el artículo 12 del presente Acuerdo, se integran e interrelacionan con las políticas de desarrollo social y económico del municipio, dirigidas a conseguir, en su conjunto, las metas que constituyen la imagen objetivo del municipio de Itagüí; tales políticas son:

**1. Política para el Desarrollo Industrial, Comercial y Generación de Empleo en el Municipio.** Encaminada a garantizar y consolidar la vocación industrial y comercial de Itagüí, y a generar empleo en una perspectiva de competitividad. Esta política tiene como objetivos los siguientes:

- Consolidar la vocación industrial y comercial del municipio.
- Alcanzar la productividad y competitividad de las empresas desde los parámetros económicos tradicionales y desde los parámetros ambientales.
- Dinamizar y ampliar el mercado laboral formal urbano.
- Buscar el equilibrio entre la oferta y la demanda laboral.
- Reducir los niveles de informalidad en las actividades económicas realizadas en el municipio.
- Generar empleo para los grupos económica y socialmente más vulnerables de la población.

Los programas de la política son:

- 1.1. Impulso a la reconversión tecnológica en la actividad industrial.
- 1.2. Promoción del ingreso de nuevas unidades productivas al Municipio con criterios competitivos y ambientales.
- 1.3. Desarrollo de actividades comerciales ligadas a las industrias locales.
- 1.4. Fortalecimiento de la situación competitiva para el desarrollo de las distintas actividades económicas en el municipio.
- 1.5. Formación y capacitación de la fuerza laboral de Itagüí para responder a las demandas del sector productivo.
- 1.6. Expansión del mercado laboral rural.

**2. Política Cultural.** Se enmarca en los lineamientos de la Constitución Política, el Plan Nacional de Desarrollo y se inscribe en el contexto metropolitano, que contribuya a lograr mayor equidad en el acceso a la cultura y que propicie mayor interrelación entre todos los actores sociales. Tiene como objetivos los siguientes:

- Motivar y alcanzar la seguridad y la convivencia en el municipio.
- Propiciar una mayor integración entre el sector privado, el sector público y la comunidad del Municipio.
- Identificar, conservar y restaurar el patrimonio arquitectónico del municipio.

- Incentivar la formación artística y cultural en todo el municipio.
- Integrar culturalmente al municipio con el resto de la región.

Los programas de la política cultural son:

- 2.1. Mejoramiento del sentido de pertenencia al Municipio de Itagüí
- 2.2. Mejoramiento de la calidad en los procesos de educación y formación a todos los niveles.
- 2.3. Generación de espacios públicos y privados para el desarrollo de actividades culturales, y para la dinamización de subcentros
- 2.4. Conservación, protección, rehabilitación, reconstrucción, investigación y divulgación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- 2.5. Promoción de los estudios científicos requeridos para identificar y conocer el patrimonio arqueológico de Itagüí.

**3. Política para la Modernización Administrativa de la Gestión Local.** Dirigida a garantizar la viabilidad del Plan de Ordenamiento Territorial, a lograr un sistema administrativo competitivo, la disminución de su rigidez, la coordinación con la comunidad y el sector productivo para la ejecución de los programas y proyectos de orden territorial y la consolidación de la imagen institucional, condiciones básicas para que el plan de ordenamiento del territorio se materialice, se dé el uso adecuado del suelo, se produzca un hábitat competitivo, se dé un espacio funcional, una vocación económica sólida y un desarrollo social y humano sostenible. Tiene como objetivos:

- Dotar la administración municipal de un sistema de seguimiento, control y evaluación del Plan de Ordenamiento
- Poner en marcha estrategias que le permitan a la Administración municipal atraer la inversión y cooperación del sector privado para la ejecución de los planes y programas del Plan de Ordenamiento Territorial
- Poner en marcha un sistema administrativo por procesos, que le permita a la administración liberar recursos que hoy se dedican al funcionamiento y que hacen la gestión costosa y poco competitiva.
- Fortalecer las relaciones del municipio de Itagüí con los municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana para unir esfuerzos y evitar duplicidad de acciones.
- Diseñar instrumentos de financiación para la implementación de los programas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial

Los programas interdependientes de la política y que por motivos didácticos se presentan en forma desagregada en tres sectores - el público, la comunidad en general y el privado son:

- 3.1. De recuperación de la participación de la comunidad en la vida pública de la localidad. Este programa consiste en implementar un sistema de control, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial liderado por el Consejo Consultivo de Ordenamiento con la comunidad en general a partir de las Juntas Administradoras Locales, los Comités Comunitarios de Planificación, las organizaciones cívicas contempladas por la ley y el control político del Honorable Concejo Municipal y la cooperación de la Personería Municipal, los partidos políticos, el sistema educativo y las instituciones.
- 3.2. De recuperación de la participación del sector productivo en la vida pública de la localidad. Este programa consiste en la recuperación del sector productivo para la generación de bienes y servicios que éste pueda proveer y su asociación para el desarrollo de proyectos de promoción y desarrollo

exógenos.

- 3.3. De flexibilización de la Administración Local. Este programa consiste en darle un aparato administrativo a la Administración municipal que sea sistémico y por procesos y que permita la participación de la comunidad en la solución de sus propios problemas; una administración que permita la movilidad al gobernante, para poder liberar recursos que hoy se dedican sólo al funcionamiento, eliminando los procesos, procedimientos y cargos que no generen valor agregado a la administración municipal.

**ARTICULO 14. De los Proyectos Estratégicos.** El Plan define los siguientes proyectos estratégicos como las acciones territoriales orientadas a lograr los objetivos primordiales en pos de las metas que constituyen la imagen objetivo de Itagüí enunciadas en el Artículo 10 párrafo 2 del presente Acuerdo.

1. Plan de Manejo Integral del Pico Manzanillo
2. Plan de Manejo Integral de la Quebrada Doña María
3. Itagüí centro Industrial y Comercial del Valle de Aburrá
4. División del municipio en Comunas y Corregimiento para fortalecer el proceso de Planeación Participativa.
5. Integración Vial local y regional.

## **Capítulo 2** **De la Clasificación del Suelo**

**ARTÍCULO 15. Conceptos.** El territorio del municipio se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural, acorde con las siguientes definiciones legales:

**Suelo Urbano.** Es todo el territorio que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado; igualmente pueden pertenecer a él, los suelos con procesos de urbanización incompleta comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se hayan definido como áreas de mejoramiento integral en el plan de ordenamiento territorial.

**Suelo de Expansión Urbana.** Es el área destinada a la expansión urbana, la cual se habilitará como tal durante la vigencia del Plan. En su definición deberán tenerse en cuenta las posibilidades de dotarlo con la infraestructura requerida por el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, espacio público y equipamiento colectivo.

**Suelo Rural.** Son los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Al interior de estas clases de suelo, se establecen las categorías de suelo suburbano y suelo de protección:

**Suelo Suburbano.** Son las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad; puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

**Suelo de Protección.** Es aquel localizado en cualquiera de las categorías descritas antes, pero que por sus características geográficas, paisajísticas o

ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. También son todas aquellas áreas que por su valor histórico, cultural y arquitectónico se hace necesaria su conservación. Estas clases de suelos se delimitan en el plano denominado clasificación de suelos, que se anexa a este Acuerdo.

**ARTÍCULO 16. Criterios para la clasificación del suelo.** Para la clasificación del suelo del municipio de Itagüí se tienen en cuenta los siguientes criterios:

1. No expandir, de manera significativa, el actual perímetro urbano, por las altas densidades de ocupación actual si se las compara con índices actuales de espacio público, dotación de infraestructura y equipamiento entre otros.
2. Recuperar el concepto de área rural en el municipio como mecanismo para mantener el equilibrio territorial y promover actividades propias de la zona que pueden dar sustento a una parte significativa de la población.
3. Generar áreas de protección y conservación de recursos naturales.
4. Desestimular o impedir el avance de la ocupación de suelos de alta pendiente o en retiros obligatorios de quebradas que no resultan aptos para la construcción de vivienda por la alta amenaza que representan para la seguridad de las personas y sus bienes.
5. Mantener y facilitar usos como el de la minería de arcillas rojas para la fabricación de ladrillos.
6. Mantener el acceso de algunos sectores de la población a servicios de salud del régimen subsidiado.
7. Respetar la cota máxima de servicios públicos domiciliarios.
8. Tener parámetros físicos claros y permanentes que no den lugar a ambigüedades en el momento de aplicar las normas.

**ARTÍCULO 17. Criterios metropolitanos para la delimitación del perímetro urbano.** Para la delimitación del perímetro urbano se tiene en cuenta, además de los criterios enunciados en el artículo 16 de este Acuerdo, la directriz metropolitana que recomienda introducir pocas modificaciones a los perímetros actuales en los municipios del Valle de Aburrá, poner límite al crecimiento urbano en las vertientes con altos niveles de inestabilidad geomorfológica y altos costos de dotación en infraestructura vial de transporte y de servicios y mitigar la competencia que hace el crecimiento urbano con el uso rural, que generan gran cantidad de los conflictos ambientales que deterioran la calidad de vida de los residentes de las ciudades del Valle de Aburrá.

**ARTÍCULO 18. Suelo urbano.** Se define como tal el área comprendida por el perímetro urbano que se establece de la siguiente manera:

El perímetro urbano se define por la línea imaginaria que partiendo del Río Medellín en el punto donde llega a esté el limite con el municipio de la estrella (punto 1), y siguiendo por el Río Medellín aguas abajo hasta la desembocadura de la quebrada la jabalcona en el Río Medellín (haciendo limite con los municipios de Sabaneta y Envigado), a la altura del puente de la calle 12 sur (punto 2), y siguiendo en sentido contrario a las manecillas del reloj, pasando por el punto 3 hasta el punto 12 donde hace limite con el municipio de Medellín; de aquí sigue por el punto 13 hasta el punto 193 donde delimita el suelo rural del suelo urbano, a partir de este punto y continuando por el punto 194 hasta el punto 254 donde hace limite con el municipio de La Estrella, de aquí sigue por el punto 255 hasta el punto

257 de donde sigue hasta el punto 1, lugar de partida.

Las coordenadas geodésicas de los puntos que conforman el perímetro urbano son:

PERIMETRO URBANO			PERIMETRO URBANO		
Puntos	Coordenadas X	Coordenadas Y	Puntos	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	1165581,86	1177027,71	36	1163535,09	1175894,96
2	1164912,48	1177205,81	37	1163507,29	1175861,90
3	1164827,39	1176988,56	38	1163410,65	1175921,41
4	1164648,88	1176889,81	39	1163374,91	1175920,09
5	1164509,79	1176932,02	40	1163224,00	1175984,89
6	1164450,29	1176798,14	41	1163139,28	1176061,59
7	1164396,87	1177099,69	42	1163086,33	1176006,05
8	1164402,59	1177155,80	43	1163038,68	1175998,11
9	1164369,00	1177180,50	44	1163042,65	1175987,53
10	1164140,50	1177292,33	45	1162875,04	1175995,36
11	1164067,91	1177246,03	46	1162872,39	1175892,21
12	1163887,04	1177022,77	47	1162878,91	1175880,68
13	1163894,65	1177018,06	48	1162993,19	1175874,91
14	1163858,91	1176978,38	49	1162983,57	1175842,31
15	1163839,06	1176985,00	50	1162974,30	1175843,64
16	1163768,53	1176877,01	51	1162927,72	1175659,18
17	1163752,65	1176888,91	52	1162814,90	1175651,98
18	1163728,82	1176858,49	53	1162799,43	1175628,12
19	1163694,40	1176878,33	54	1162733,91	1175620,93
20	1163582,15	1176715,96	55	1162657,46	1175601,05
21	1163614,46	1176517,61	56	1162567,02	1175624,81
22	1163624,59	1176498,13	57	1162547,63	1175665,31
23	1163560,98	1176415,25	58	1162464,24	1175732,75
24	1163496,75	1176403,97	59	1162435,11	1175731,43
25	1163484,84	1176393,39	60	1162408,64	1175699,69
26	1163483,51	1176377,52	61	1162310,12	1175625,93
27	1163504,90	1176343,89	62	1162303,95	1175650,04
28	1163581,75	1176305,24	63	1162287,07	1175645,26
29	1163556,93	1176271,23	64	1162279,31	1175677,67
30	1163550,88	1176208,30	65	1162235,78	1175665,74
31	1163653,28	1176042,63	66	1162232,41	1175683,27
32	1163626,35	1176021,54	67	1162163,74	1175801,52
33	1163565,84	1176050,99	68	1162146,53	1175813,42
34	1163539,06	1175988,86	69	1162131,95	1175796,61
35	1163523,17	1175914,80	70	1162114,76	1175810,78

PERIMETRO URBANO			PERIMETRO URBANO		
Puntos	Coordenadas X	Coordenadas Y	Puntos	Coordenadas X	Coordenadas Y
71	1162089,02	1175806,64	114	1160761,40	1174610,72
72	1162081,95	1175796,24	115	1160666,83	1174633,09
73	1162122,30	1175767,84	116	1160597,14	1174680,33
74	1162164,01	1175698,12	117	1160440,81	1174761,57
75	1162194,40	1175587,98	118	1160418,41	1174759,09

76	1162145,52	1175453,99	119	1160225,53	1174838,65
77	1162150,00	1175397,72	120	1160218,06	1174856,05
78	1162167,88	1175360,30	121	1160225,53	1174858,54
79	1162166,89	1175278,98	122	1160218,06	1174870,97
80	1162144,70	1175238,35	123	1160102,34	1174878,43
81	1162167,88	1175144,18	124	1160044,29	1174821,16
82	1162058,84	1175123,91	125	1159947,23	1174841,05
83	1162013,85	1175176,15	126	1159904,92	1174834,84
84	1162063,17	1175019,17	127	1159845,19	1174839,81
85	1162039,78	1175015,70	128	1159781,73	1174859,70
86	1162035,45	1175004,45	129	1159740,66	1174865,92
87	1162020,71	1174999,25	130	1159725,73	1174832,35
88	1162002,52	1174999,25	131	1159709,97	1174813,77
89	1162002,48	1174983,09	132	1160597,14	1174680,33
90	1161991,07	1161991,07	133	1160440,81	1174761,57
91	1161995,41	1174953,92	134	1160418,41	1174759,09
92	1162004,21	1174940,67	135	1160225,53	1174838,65
93	1161992,08	1174931,15	136	1160218,06	1174856,05
94	1161940,09	1174917,30	137	1160225,53	1174858,54
95	1161928,82	1174910,37	138	1160218,06	1174870,97
96	1161910,63	1174886,14	139	1160102,34	1174878,43
97	1161901,96	1174879,21	140	1160044,29	1174821,16
98	1161899,36	1174881,81	141	1159947,23	1174841,05
99	1161891,56	1174862,76	142	1159904,92	1174834,84
100	1161858,63	1174867,09	143	1159845,19	1174839,81
101	1161808,38	1174825,54	144	1159781,73	1174859,70
102	1161813,58	1174815,15	145	1159740,66	1174865,92
103	1161801,44	1174810,82	146	1159725,73	1174832,35
104	1161804,91	1174803,03	147	1159709,97	1174813,77
105	1161797,98	1174799,57	148	1159662,06	1174777,72
106	1161801,44	1174790,91	149	1159699,14	1174744,88
107	1161665,10	1174727,38	150	1159691,08	1174737,43
108	1161533,39	1174602,72	151	1159673,27	1174727,53
109	1161469,04	1174594,68	152	1159672,45	1174728,30
110	1161455,76	1174591,45	153	1159657,69	1174719,53
111	1161303,33	1174572,18	154	1159656,89	1174720,37
112	1161185,73	1174595,80	155	1159652,61	1174718,25
113	1160966,72	1174618,18	156	1159644,02	1174715,53

PERIMETRO URBANO		
Puntos	Coordenadas X	Coordenadas Y
157	1159644,27	1174714,72
158	1159635,72	1174711,24
159	1159637,55	1174705,26
160	1159629,84	1174701,62
161	1159629,72	1174700,45
162	1159623,91	1174696,98
163	1159622,83	1174698,35
164	1159614,72	1174694,63
165	1159616,53	1174690,28

166	1159598,48	1174682,10
167	1159599,09	1174680,65
168	1159584,07	1174674,90
169	1159571,16	1174667,89
170	1159570,37	1174666,18
171	1159565,42	1174663,92
172	1159559,40	1174661,82

**Parágrafo 1.** Este perímetro urbano aparece en el plano No 1.2 denominado Clasificación del suelo, que forma parte integrante de este Acuerdo. En ningún caso este Perímetro Urbano puede ser mayor que el denominado Perímetro de servicios públicos o sanitario.

**Parágrafo 2.** Se autoriza al señor Alcalde para que en el periodo de los seis meses siguientes a la aprobación de este Acuerdo, contrate el mojonamiento de los puntos coordinados que delimitan el perímetro urbano.

**ARTÍCULO 19. Suelo de Expansión urbana.** El Plan define como área de expansión los suelos que se muestran en el Plano 1.2 denominado Clasificación del suelo y localizados en los siguientes sectores:

Sector 1.

El perímetro del suelo de expansión número 1 se define en el siguiente polígono: Partiendo del punto 12 del perímetro urbano y en sentido contrario a las manecillas del reloj, pasando por el punto (1) hasta el punto (22) de donde parte hasta el punto 13 del perímetro urbano.

Las coordenadas geodésicas de los puntos son los siguientes:

EXPANSIÓN 1		
Puntos	Coordenada X	Coordenada Y
Punto perímetro urbano	1164067,91	1177246,03
1	1164062,52	1177252,75
2	1164051,54	1177273,81
3	1164038,50	1177299,12
4	1164009,85	1177325,34
5	1163982,56	1177349,51
6	1163957,78	1177364,47
7	1163930,67	1177377,70
8	1163926,14	1177385,53
9	1163917,44	1177392,09
10	1163894,65	1177360,58
11	1163876,12	1177350,00
12	1163836,41	1177336,77
13	1163812,58	1177318,26
14	1163799,34	1177307,68
15	1163776,84	1177303,71
16	1163759,63	1177291,81
17	1163753,01	1177257,43
18	1163755,66	1177217,75

19	1163763,60	1177186,01
20	1163766,25	1177138,40
21	1163764,93	1177110,63
22	1163772,87	1177094,76
23	1163839,06	1177052,44
Punto perímetro urbano	1163887,04	1177022,77

Sector 2.

El perímetro del suelo de expansión número 2 se define en el siguiente polígono: Partiendo del punto 21 del perímetro urbano y en sentido contrario a las manecillas del reloj, continuando por el Punto (1) hasta el punto (11) de donde sigue hasta el punto 25 del perímetro urbano.

Las coordenadas geodésicas de los puntos son los siguientes:

<b>EXPANSIÓN 2</b>		
Puntos	Coordenada X	Coordenada Y
Punto perímetro urbano	1163582,15	1176715,96
1	1163559,38	1176695,83
2	1163526,28	1176668,06
3	1163505,10	1176653,51
4	1163432,30	1176625,74
5	1163421,71	1176632,35
6	1163413,77	1176632,35
7	1163415,09	1176609,87
8	1163438,13	1176571,95
9	1163446,45	1176548,12
10	1163470,28	1176515,06
11	1163492,78	1176444,97
Punto perímetro urbano	1163496,75	1176403,97

Sector 3.

El perímetro del suelo de expansión número 3 se define en el siguiente polígono: Partiendo del punto 27 del perímetro urbano y en sentido contrario a las manecillas del reloj hasta el punto (1) de donde parte al punto 28 del perímetro urbano.

Las coordenadas geodésicas de los puntos son los siguientes:

<b>EXPANSIÓN 3</b>		
Puntos	Coordenada X	Coordenada Y
Punto perímetro urbano	1163504,90	1176343,89

1	1163439,02	1176186,66
Punto perímetro urbano	1163523,17	1175914,80

Sector 4.

El perímetro del suelo de expansión número 4 se define en el siguiente polígono: Partiendo del punto 42 del perímetro urbano y en sentido contrario a las manecillas del reloj hasta el punto (1) de allí sigue hasta el punto (2) de donde sigue hasta el punto 46 del perímetro urbano.

Las coordenadas geodésicas de los puntos son los siguientes:

<b>EXPANSIÓN 4</b>		
Puntos	Coordenada X	Coordenada Y
Punto perímetro urbano	1163139,283	1176061,593
1	1163021,88	1176133,917
2	1162875,04	1175995,359
Punto perímetro urbano	1162875,04	1175995,359

Sector 5.

El perímetro del suelo de expansión número 5 se define en el siguiente polígono: Partiendo del punto 78 del perímetro urbano y en sentido contrario a las manecillas del reloj hasta el punto (1) de allí hasta el punto (7) de donde sigue al punto 84 del perímetro urbano.

Las coordenadas geodésicas de los puntos son los siguientes:

Puntos	Coordenada X	Coordenada Y
Punto perímetro urbano	1162150,00	1175397,72
1	1162139,86	1175369,07
2	1162125,13	1175362,53
3	1162114,99	1175342,17
4	1162108,91	1175291,74
5	1162070,98	1175303,83
6	1162026,95	1175297,42
7	1161995,96	1175262,16
Punto perímetro urbano	1162013,85	1175176,15

Sector 6

El perímetro del suelo de expansión número 6 se define en el siguiente polígono: Partiendo del punto 133 del perímetro urbano y en sentido contrario a las manecillas del reloj hasta el punto (1) de allí hasta el punto (38) de donde sigue al punto 192 del perímetro urbano.

Las coordenadas geodésicas de los puntos son los siguientes:

Expansión 6			Expansión 6		
Puntos	Coordenada X	Coordenada Y	Puntos	Coordenada X	Coordenada Y
Punto perímetro urbano	1158426,90	1174218,36	21	1159016,15	1174560,72
1	1158352,38	1174230,94	22	1159059,70	1174574,39
2	1158329,98	1174276,94	23	1159085,83	1174569,42
3	1158298,50	1174322,83	24	1159135,92	1174580,86
4	1158276,76	1174363,19	25	1159170,02	1174622,09
5	1158250,34	1174433,58	26	1159221,04	1174625,82
6	1158321,27	1174413,69	27	1159247,17	1174640,74
7	1158376,73	1174424,35	28	1159293,96	1174644,85
8	1158425,80	1174411,20	29	1159339,74	1174671,97
9	1158459,39	1174411,20	30	1159382,81	1174671,82
10	1158490,50	1174426,12	31	1159414,79	1174683,07
11	1158525,35	1174431,09	32	1159435,07	1174725,27
12	1158622,41	1174428,61	33	1159462,71	1174705,92
13	1158652,55	1174439,56	34	1159506,00	1174705,38
14	1158707,54	1174450,08	35	1159548,31	1174726,52
15	1158746,12	1174467,48	36	1159588,85	1174736,63
16	1158792,16	1174477,43	37	1159611,25	1174768,95
17	1158845,67	1174493,59	38	1159635,15	1174771,66
18	1158899,77	1174537,39	Punto perímetro urbano	1159662,06	1174777,72
19	1158961,39	1174547,04			
20	1158992,41	1174561,90			

**ARTICULO 20. Suelo rural.** Se define como zona rural, toda el área comprendida entre el perímetro urbano y los límites con el municipio de Medellín por el norte y el occidente, tal como se muestra en el plano No. 1.2 de Clasificación del suelo, que hace parte del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 21. Suelo suburbano.** Quedan delimitados en esta categoría los corredores viales que comunican la zona urbana y las veredas Olivares, Pedregal, El Progreso, Los Gómez, El Ajizal y El Porvenir y La María. La delimitación exacta se muestra en el plano No. 1.2 denominado Clasificación del Suelo que acompaña el presente Acuerdo. Se excluyen de las mismas las áreas ubicadas en cotas superiores a la de servicio de acueducto de Empresas Públicas de Medellín.

Los puntos geodésicos que delimitan las áreas suburbanas son los siguientes:

<b>PERIMETRO SUBURBANO EL PORVENIR</b>		
<b>Puntos geodésicos</b>	<b>Coordenadas</b>	
	<b>X=m.E</b>	<b>Y=m.N</b>
1	1163759.38	1177202.87
2	1163611.79	1177202.66
3	1163541.66	1177025.43
4	1163625.08	1177023.05
5	1163485.80	1176919.17
6	1163406.01	1176967.13
7	1163275.29	1176968.75
8	1163223.53	1176911.02
9	1163208.77	1176875.55
10	1163279.53	1176864.74
11	1163288.56	1176826.18
12	1163340.11	1176831.83
13	1163327.40	1176886.84
14	1163285.74	1176894.60
15	1163295.62	1176906.59
16	1163372.84	1176918.48
17	1163471.44	1176829.71
18	1163546.07	1176860.90
19	1163645.50	1176799.41

<b>PERIMETRO SUBURBANO EL AJIZAL</b>		
<b>Puntos geodésicos</b>	<b>Coordenadas</b>	
	<b>X=m.E</b>	<b>Y=m.N</b>
1	1163477.95	1176491.15
2	1163349.77	1176488.77
3	1163262.19	1176568.23
4	1163287.37	1176592.56
5	1163243.20	1176664.25
6	1163147.94	1176761.19
7	1162994.59	1176836.29
8	1162931.80	1176855.08
9	1162839.95	1176670.04
10	1162914.96	1176637.92
11	1163127.66	1176693.02
12	1163233.12	1176576.48
13	1163221.17	1176562.15
14	1163388.65	1176422.29
15	1163496.75	1176403.97

<b>PERÍMETRO SUBURBANO LOS GÓMEZ</b>		
<b>Puntos geodésicos</b>	<b>Coordenadas</b>	
	<b>X=m.E</b>	<b>Y=m.N</b>
1	1163238.58	1175978.63
2	1163167.37	1176092.26
3	1162874.70	1176289.11

4	1162936.41	1176387.74
5	1162827.67	1176454.57
6	1162721.02	1176452.48
7	1162568.37	1176588.24
8	1162656.20	1176736.53
9	1162575.54	1176796.81
10	1162461.99	1176593.39
11	1162600.01	1176353.20
12	1162696.19	1176265.48
13	1162890.67	1176192.38
14	1163001.89	1176115.06

<b>PERÍMETRO SUBURBANO LOS OLIVARES</b>		
<b>Puntos geodésicos</b>	<b>Coordenadas</b>	
	<b>X=m.E</b>	<b>Y=m.N</b>
1	1161570.65	1174633.02
2	1161414.38	1174704.15
3	1161305.09	1174730.86
4	1161308.83	1174816.65
5	1161247.98	1174949.67
6	1161216.28	1174957.92
7	1161150.70	1174898.07
8	1161135.25	1174858.96
9	1161186.60	1174668.38
10	1161247.91	1174694.27
11	1161533.39	1174602.72

<b>PERÍMETRO SUBURBANO EL ROSARIO (Loma de los Zuleta)</b>		
<b>Puntos geodésicos</b>	<b>Coordenadas</b>	
	<b>X=m.E</b>	<b>Y=m.N</b>
1	1162002.52	1174999.25
2	1161827.71	1175047.53
3	1161884.01	1175082.38
4	1161927.69	1175148.67
5	1161911.50	1175162.15
6	1161775.63	1175176.53
7	1161714.44	1175227.76
8	1161661.35	1175207.09
9	1161639.76	1175185.51
10	1161647.53	1175116.16
11	1161723.47	1175030.98
12	1161914.72	1174955.00
13	1161897.11	1174934.55
14	1161926.41	1174913.40

<b>PERÍMETRO SUBURBANO LA MARÍA</b>		
<b>Puntos geodésicos</b>	<b>Coordenadas</b>	
	<b>X=m.E</b>	<b>Y=m.N</b>
1	1160418.41	1174759.09

2	1160514.62	1175015.14
3	1160592.89	1175035.10
4	1160628.56	1175200.15
5	1160699.76	1175190.54
6	1160744.01	1175207.84
7	1160753.63	1175282.79
8	1160719.45	1175293.55
9	1160617.87	1175229.70
10	1160567.91	1175250.31
11	1160669.01	1175339.55
12	1160671.15	1175456.55
13	1160599.55	1175473.19
14	1160567.11	1175441.18
15	1160599.55	1175351.77
16	1160506.29	1175285.24
17	1160461.33	1175040.09
18	1160325.63	1174795.35

**ARTICULO 22. Perímetro de la cabecera corregimental.** El perímetro de la cabecera corregimental se muestra en el plano N°.1.1 denominado Estructurante General que forma parte integrante de este Acuerdo. Queda establecido por medio de las siguientes coordenadas geodésicas:

<b>Perímetro cabecera corregimental Progreso - Pedregal</b>		
<b>Puntos geodésicos</b>	<b>Coordenadas</b>	
	<b>X=m.E</b>	<b>Y=m.N</b>
1	1162149.72	1175827.97
2	1162127.35	1175870.82
3	1162053.78	1175869.53
4	1162051.21	1175951.25
5	1162015.06	1175945.60
6	1161990.53	1175963.65
7	1162006.18	1175983.72
8	1161985.22	1176000.84
9	1161970.38	1175985.69
10	1161924.27	1176020.43
11	1161946.11	1176056.79
12	1161822.04	1176296.53
13	1161796.70	1176297.47
14	1161746.02	1176210.29
15	1161668.12	1176344.34
16	1161683.05	1176362.76
17	1161645.51	1176398.38
18	1161513.69	1176269.22
19	1161508.24	1176221.99
20	1161562.51	1176121.54
21	1161884.72	1175989.07
22	1161876.36	1175914.86
23	1161915.89	1175912.32
24	1162022.36	1175819.98
25	1162012.82	1175780.90

**Parágrafo 1.** Se autoriza al señor Alcalde para contratar el mojonamiento de los puntos coordinados que delimitan el perímetro de la cabecera corregimental, presentados en este artículo.

**Parágrafo 2.** También se clasifica como suburbano el área central de la vereda El Progreso y queda definida como cabeza corregimental. Su perímetro aparece en el plano de Clasificación del Suelo (plano No 1.2) y está establecido según las coordenadas geodésicas anteriormente enunciadas.

**ARTÍCULO 23. Suelo de protección.** Se define según el concepto legal del artículo 15 del presente Acuerdo, el conjunto de áreas ubicadas al interior de los suelos urbano, rural y de expansión, así:

1. Al interior del suelo urbano:

- 1.1. Áreas de retiro obligatorio de quebradas: Corresponden a los retiros definidos por la norma acorde con las características de las distintas zonas que atraviesan, (entre 10 y 30 metros), a partir del nivel de inundaciones máximas, exceptuando los tramos con coberturas hidráulicas, según lo establecido en el Artículo 51 del presente Acuerdo. Estas áreas aparecen delimitadas en el plano 2.1 Usos del suelo, parte integrante de este Acuerdo..
- 1.2. El Parque Ditaires en toda su extensión.
- 1.3. Antigua casa de la Hacienda de los Ospina y su área aledaña, definida en el plano de Usos del Suelo Urbano, localizada al interior del lote de terreno de Mi Ranchito y que se considera parte del patrimonio cultural.
- 1.4. La edificación de la antigua casa de la familia Del Valle y sus proximidades, ubicada en el sector norte de la Ladrillera del Valle Número 1 y sobre la margen izquierda de la vía que conduce a la vereda El Ajizal, unos 200 m después de la entrada por la Transversal 52 D.
- 1.5. Un pequeño sector en el barrio Los Naranjos, donde aún existe un área con vegetación, ubicado en el sector sur de la planta de acabados de Coltejer, entre las Carreras 47 A y 49, y entre Calles 53 A y 56.
- 1.6. Algunos lotes aledaños al cementerio Montesacro: Uno delimitado por la quebrada conocida como Sumicol, la línea del ferrocarril, la Autopista Sur y el límite con el municipio de La Estrella; el otro ubicado sobre la margen oriental de la Autopista Sur, a unos 400 m hacia el sur después de la entrada al cementerio.
- 1.7. El talud que se encuentra al occidente del Parque del Artista y está limitado por la Carrera 52 D y el barrio La Aldea
- 1.8. Las siguientes áreas de consideradas con riesgo no mitigable:
  - Por procesos de inestabilidad en el barrio Santa María No. 1. las viviendas localizadas en la calle 68 entre carreras 54 C y 58 A en límites de la Urbanización Balcones de Sevilla y el barrio Santa María No. 1 o El Guayabo y correspondientes a las viviendas con nomenclatura 55 A – 31, 55 A – 33 y 56 – 35.
  - Por problemas de inundación por insuficiencia hidráulica, el sector de la quebrada La Justa en el barrio San Francisco, entre carreras 67 y 66 y entre calles 24 y 28, y el sector de El Zanjón en el barrio Santa Catalina, conocido como el "Hoyo de Cecilia".

2 En el suelo rural:

- 2.1. Áreas de retiro obligatorio de quebradas, que corresponden a un retiro mínimo a partir del nivel de inundaciones máximas, según lo establecido en

el Artículo 51 del presente Acuerdo y de 100 m de radio en las áreas de protección de los nacimientos de las quebradas que se encuentran por fuera del área de protección del Pico Manzanillo y Alto de Los Eustaquio.

- 2.2. Al interior de la zona denominada Bosque Municipal, una zona que incluye el Pico Manzanillo sobre la cota 1.900, y el Alto de Los Eustaquio a partir de la cota 1.700, tal como se delimita en el plano N°.3.2 denominado Áreas de reserva, conservación y protección de patrimonio histórico, cultural y ambiental que acompaña el presente Acuerdo.
- 2.3. El lote conocido como la Finca Flandes, ubicado entre el barrio Santa María No 1 y el talud de explotación de las ladrilleras del Valle No 1 y No 2.
- 2.4. El talud ubicado inmediatamente al occidente de los barrios Viviendas del Sur y Villa Mayor.
- 2.5. Las siguientes áreas de alto riesgo por procesos de inestabilidad:
  - Sector de La Banca, localizado en la parte superior del Barrio La Unión) entre las calles 40 y 45 con carreras 57 y 56 D. Delimitado en el "**Estudio de Microzonificación Geotécnica para un área de 15 hectáreas en el barrio La Banca**" como zonas de restricciones geológicas altas así:
    - Subzona IV A: bloque de viviendas delimitadas por las cotas 1585 y 1620 en el mapa de microzonificación de dicho informe
    - Subzona III A: El bloque de casa de habitación delimitado por la cota 1585, el camino localizado entre las viviendas con nomenclatura nro. 44 –21 y 44 – 43, la acequia de Coltejer y el drenaje D2, en el mapa de microzonificación de dicho informe.
    - Subzona III B, la vivienda nombrada con la letra D en el mapa de microzonificación de dicho informe.
    - Sector de la Vereda La María (parte alta).
    - Sector en el Barrio Olivares (parte alta).
    - Sector en el barrio El Porvenir No. 3.

3. En el suelo de expansión:

El lote comprendido entre la quebrada La Limona y la Carrera 70, a partir del extremo norte de la Cárcel de Máxima Seguridad y hasta la calle 36, en la zona suroccidental del municipio.

**Parágrafo 1.** La declaración de las áreas e inmuebles considerados de protección y conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico se hace en el Artículo 38 del este Acuerdo, y se representa en el plano No 2.4 denominado Patrimonio y que hace parte integrante del presente Acuerdo.

**Parágrafo 2.** En las zonas de protección está restringida la posibilidad de urbanizar. Su delimitación se concreta en los planos No 1.3, 2.4 y 2.5.1 denominados áreas de reserva, conservación y protección; Patrimonio y Zonas de amenaza y riesgo respectivamente, que forman parte del material gráfico del Plan.

**Parágrafo 3** La definición detallada y el amojonamiento de las zonas de protección, así como las normas específicas para su manejo, deberá realizarse en el corto plazo del Plan.

### Capítulo 3 De los Usos Generales del Suelo

**ARTÍCULO 24. Criterios.** La asignación de los usos para el territorio municipal tiene en cuenta los siguientes criterios:

- Frenar el desarrollo hacia las zonas de ladera estableciendo un sistema de parques lineales.
- Aceptar las tendencias consolidadas que no generen conflictos entre usos urbanos, metropolitanos y viales
- Promover una adecuada y racional mezcla de usos en el suelo urbano
- Modificar tendencias en sitios donde se generen conflictos
- Promover el desarrollo de programas de redensificación, ordenamiento y conservación en sectores estratégicos, de acuerdo a las formas de desarrollo que registran sus demandas y la imagen objetivo que busca lograr el municipio.
- Disminuir los efectos segregacionistas, en los casos donde se presenten tendencias hacia los cambios de usos
- Facilitar la generación de espacio público efectivo
- Promover y defender los corredores para el transporte masivo, propuestos y existentes.

**ARTÍCULO 25. Concepto y categorización:** Se entiende por uso del suelo, el emplazamiento de una actividad sobre el territorio. Para efectos de la asignación general de usos del suelo, se adopta la siguiente categorización:

1. En el suelo urbano:

- Zona industrial I
- Zona comercial C
- Zona residencial R
- Zona de servicios S
- Zona uso social obligado O (Institucional, de servicios y equipamientos colectivos comunitarios)
- Zona de uso múltiple M (Mezcla de los usos anteriores)

2. En el suelo rural:

- Zona forestal protectora
- Zona agrícola o agropecuario
- Zona minero e industrial
- Zona social obligado

3. En el suelo suburbano:

- Zona de uso mixto entendido como la mezcla de usos urbanos y rurales

4. En el suelo de protección:

- Zona de Bosque protector
- Zona de Bosque Protector Productor
- Zona de amortiguamiento

**ARTICULO 26. Estrategia general para los usos del suelo.** La estrategia general para el municipio de Itagüí contempla:

1. Impulso a la protección y conservación de valores patrimoniales urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos existentes
2. Conservación de usos metropolitanos existentes
3. Impulso a las centralidades urbanas adecuadamente, jerarquizadas
4. Desarrollo de corredores comerciales e industriales
5. Conservación de las zonas industriales
6. Protección de los recursos naturales del territorio

**ARTÍCULO 27. Clasificación de usos.** En desarrollo de la política general de sana mezcla de usos en el suelo urbano y en armonía con las políticas ambientales, y con el objeto de determinar el manejo y el control de los usos del suelo en todo el territorio municipal, se hace la siguiente clasificación de usos:

**Usos principales.** Son los usos que definen la función y carácter central de la unidad de terreno y ofrecen las mayores ventajas desde el punto de vista ecológico, económico, social y político.

**Usos complementarios.** Son aquellos que no contradicen el uso principal y que por armonía y reciprocidad pueden ser compatibles en el mismo territorio.

**Usos restringidos** Pueden darse en una zona o unidad con claros criterios de control en cuanto a límites, intensidades de uso, medidas de mitigación o manejo supeditado a permisos y condicionamientos específicos por parte de las autoridades ambientales o territoriales.

**Usos prohibidos.** Son los usos o actividades que no pueden localizarse en un territorio determinado por ser claramente incompatibles con los usos aceptados.

**Parágrafo 1:** Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo, se podrán aceptar, siempre y cuando hagan los ajustes necesarios para compatibilizar, de la mejor manera posible con los usos aceptados, en los plazos establecidos por las autoridades competentes y de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia objeto de la incompatibilidad.

**Parágrafo 2:** Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas esté causando perjuicios de consideración o constituya un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicado, la autoridad competente procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaratoria de decaimiento del permiso, salvo excepciones que por circunstancias de fuerza mayor sean expresamente consideradas por el Alcalde Municipal quien determinará el procedimiento que deba seguirse.

**Parágrafo 3:** Un uso o actividad ya establecido y no autorizado por el presente Acuerdo para una zona determinada, no podrá servir de justificación a los Curadores o funcionarios encargados del control urbano en la Dirección de Planeación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

#### **Capítulo 4**

#### **De los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal.**

**ARTICULO 28. Concepto.** Los sistemas estructurantes del ordenamiento

territorial están conformados por los elementos físicos que caracterizan el territorio municipal, tanto los naturales, como los artificiales o construidos, bien sean de carácter público o de propiedad y gestión privada con significación colectiva.

Los sistemas estructurantes generales constituyen en su conjunto el sistema de espacio público global del municipio que como tal es el elemento articulador y estructurante fundamental del territorio municipal y por ende, uno de los elementos estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de Itagüí.

**ARTÍCULO 29. Sistema Estructurante de Espacio Público.** Está integrado por los componentes orográficos, hidrográficos y los ecosistemas estratégicos

Elementos constitutivos naturales:

- Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico: Pico Manzanillo, Alto de Los Eustaquio, Alto de los Tres Dulces Nombres.
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: las microcuencas de las quebradas Doña María, La Tablaza, La Jabalcona, La Justa, La Muñoz, La Llorona y demás del municipio que incluyen sus respectivas áreas de protección de los nacimientos y las fajas de retiro a las corrientes naturales de aguas identificadas y enunciadas aquí.
- Áreas de interés ambiental y paisajístico conformado por la zona sur del municipio, particularmente el sector conocido como Ditaires; y en general el suelo rural y suburbano.

Elementos constitutivos artificiales o construidos: son los componentes del sistema vial y de transporte, así como del sistema de centralidades y del sistema de equipamientos:

- Áreas integrantes del sistema de circulación peatonal y vehicular, constituidas por las redes viales y todos sus demás componentes.
- Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro como son: los parques Principal, Simón Bolívar, unión de los parques Obrero y El Brasil, Artex, Los Naranjos y Villa Paula, los parques Yarumito, Guamalito, San José, los parques ecológicos de La Limona, San Francisco, San Antonio; el sistema de parques lineales a lo largo del perímetro urbano (parques perimetrales), el parque lineal de la quebrada Doña María y los diferentes parques lineales que se proponen a lo largo de las quebradas.
- Áreas para la conservación y preservación de obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, deportivos, artísticos y arqueológicos, existentes y los incorporados en el Artículo 38 de este acuerdo.
- Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, como son los espacios verdes y espacios libres al interior de las industrias localizadas en el municipio.

**ARTICULO 30. Programas y proyectos de largo plazo.** En el desarrollo del programa de estructuración de parques lineales en los retiros de las fuentes de agua, se contemplan en el largo plazo (plano No 2.7), denominado Sistema de Espacio público):

Parques de:

- Quebrada La Justa

- Quebrada sin nombre afluente de La Justa
- Quebrada La Sardina
- Quebrada Aguas Negras
- Quebrada La Tablaza y Zanjón del Alto
- Quebrada La Jabalcona y Caño La Gloria
- Quebrada La Llorona
- Quebrada La María
- Quebrada sin nombre afluente de la Quebrada La María
- Quebrada sin nombre que desemboca cerca del Club Pilsen a la Quebrada Doña María
- Quebrada Olivares
- Quebrada sin nombre que desemboca cerca de la urbanización Nueva Santa María

**Parágrafo:** El Plan de Ordenamiento Territorial plantea en el largo plazo, con los proyectos enunciados, la incorporación de áreas de parques que permitirán contar con un índice de espacio público efectivo por habitante de 9.0 metros cuadrados, con base en la proyección de población del DANE para el año 2009.

**ARTICULO 31. Sistema de comunicación vial y de transporte.** Se define el sistema vial del municipio de la siguiente manera:

- **Vías troncales del orden nacional:** la Troncal de Occidente que recorre la margen izquierda del Río Medellín, entre los límites del municipio de La Estrella, por el sur y el municipio de Medellín, por el norte; el tramo de ferrovías que cruza el municipio en su zona sur.
- **Vías arterias metropolitanas:** se definen las vías rápidas que complementan el corredor multimodal del río Medellín, el Par Vial de la quebrada Doña María, la vía Ditaires - La Estrella y la vía Induamérica - San Antonio de Prado.
- **Vías arterias municipales:** se definen las vías que estructuran la circulación al interior del área urbana.
- **Vías arterias rurales:** se definen las vías que estructuran la zona rural del municipio.
- **Vías colectoras municipales:** son aquellas que permiten la irrigación del tráfico vehicular, desde el sistema arterial, a los distintos barrios o sectores urbanos.
- **Vías de servicio:** se definen el resto de vías que irrigan los diferentes barrios de la ciudad.

En lo referente al transporte, se definen tres sistemas principales a saber (plano No 2.3), Sistema Estructurante del territorio Urbano.

- **Sistema de transporte masivo metropolitano** que comprende además de la Línea metro y sus cinco estaciones (tres existentes y dos proyectadas), sobre el territorio municipal, las diferentes líneas de transporte masivo alternativo del tipo "solo bus" o autocable que se construyan en el municipio.
- El sistema de transporte masivo intermunicipal, comprendido por las diferentes rutas de buses que cruzan el territorio de Itagüí hacia los centros poblados vecinos.
- El sistema de transporte colectivo, al interior del municipio.

**Parágrafo.** Se afecta una franja de 20 metros contados a partir del eje de la vía ferrea de propiedad de FERROVÍAS, como el corredor de servidumbre mínimo establecido por las normas que reglamentan la materia. De igual manera se

afectan las fajas 60 metros a partir de la orilla del río Medellín, requerida para la construcción de la vía troncal occidental y la prolongación del Metro y sus dos nuevas estaciones.

**ARTICULO 32. Proyectos de largo plazo en el sistema de comunicación vial y de transporte.** En desarrollo del programa de trabajo conjunto institucional de los municipios del sur del Valle con el Instituto Nacional de Vías, el Area Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA) y la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá (ETMVA), el Plan de Ordenamiento Territorial de Itagüí plantea para el largo plazo los proyectos que se muestran en el plano No 2.3 denominado Sistema Estructurante del Territorio Urbano, parte integrante de este Acuerdo y que enumeran a continuación:

1. Construcción de las vías complementarias metropolitanas y municipales en el proyecto vial que complementa el corredor multimodal.
2. Construcción del par vial de la quebrada Doña María entre el Corregimiento de San Antonio de Prado y el corredor multimodal del río Medellín, como uno de los elementos que conforman el Proyecto estratégico para el manejo integral de la Quebrada Doña María.
3. Puesta en funcionamiento del solo bus en el par vial de la quebrada Doña María
4. Construcción de cuatro intercambios viales sobre el corredor multimodal del río Medellín (77 Sur, Avenida Pilsen, Espumas Medellín, Par vial Quebrada Doña María)
5. Construcción del tramo de la vía periférica al perímetro urbano que se articula con la carrera 53 del municipio de Medellín
6. Adecuación y puesta en funcionamiento del tramo de la línea del ferrocarril del Pacífico que atraviesa el municipio, de acuerdo con los planes de la entidad responsable de la vía.
7. Construcción de nuevas estaciones y prolongación de la línea del Metro
8. Construcción de puentes en el proyecto de canalización de los tráficos masivos interregionales a lo largo de la troncal
9. Cubrimiento total de la red vial del municipio con el sistema de andenes rebajados en los cruces viales.

**ARTÍCULO 33. Sistema de Equipamientos Colectivos:** Está conformado por los espacios y construcciones de uso público o privado, destinados a atender las necesidades colectivas de la población, como salud, educación, recreación y cultura, mostrados en el plano No 2.6 denominado localización de actividades, Infraestructura y equipamientos básicos urbanos, que hace parte integrante de este Acuerdo.

Se establecen como elementos estructurantes del sistema, los siguientes:

En salud:

El Centro Integrado de Salud (CIS), de Triana, Hospital del Sur, Clínica Antioquia, el Hospital San Rafael, Hospital del Norte (Santa María), Clínica de los Seguros Sociales, CIS de Calatrava.

En educación:

Jefaturas de Núcleos Educativos, Los Centros de Recursos Educativos Municipales (CREM), las guarderías, escuelas, colegios, tecnológicos y universidades.

En Cultura:

Casa de la Cultura, Casas Comunes, bibliotecas, red de museos industriales, Mi Ranchito, Auditorio del Sur, Auditorio del Norte, Escuela Eladio Vélez, Teatro Caribe.

En Recreación y Deportes:

Parque Ditaires, Unidad Satélite del Sur, Polideportivo, Club Pilsen, Parque Las Chimeneas, Estadio, El Sena, placas polideportivas y canchas de fútbol como se muestra en el plano No 2.6 denominado localización de actividades, Infraestructura y equipamientos básicos urbanos, que hace parte integrante de este Acuerdo.

**ARTICULO 34. Sistema de centralidades.** Se entiende como tal la red de centros por comunas o zonas, articulados al centro tradicional por medio del sistema vial y que agrupan equipamientos colectivos y otros usos del suelo complementarios al residencial.

Son elementos estructurantes de este sistema los parques, plazas y equipamientos que localizados en los subcentros, constituyen bienes de uso público y que se muestran en el plano No 2.6 denominado localización de actividades, Infraestructura y equipamientos básicos urbanos, que hace parte integrante de este Acuerdo.

**ARTICULO 35. Sistema de protección ambiental.** Está compuesto por las zonas de protección, las de amortiguamiento del área de protección, las áreas de protección de nacimientos y de retiro obligatorio de quebradas a que hace referencia el Artículo 23 del presente Acuerdo; las zonas inestables de riesgo no mitigable y los recursos renovables y no renovables del municipio, que se muestran en el plano No 1.3 denominado Areas de Reserva, Conservación y Riesgo.

**ARTICULO 36. Sistema de servicios públicos domiciliarios.** Se consideran componentes del sistema de servicios públicos domiciliarios las diferentes redes municipales que atienden el saneamiento básico de aseo, recolección y manejo de desechos sólidos y líquidos y el suministro de servicios básicos de electricidad, gas, agua potable y telefonía pública y domiciliaria.

## **Capítulo 5 Del patrimonio cultural**

**ARTICULO 37. Concepto.** El patrimonio cultural comprende todos aquellos elementos construidos de significación especial para la colectividad, por su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística o su carácter histórico.

**ARTICULO 38. Declaratoria de patrimonio.** Declárase como patrimonio cultural, arquitectónico, histórico, arqueológico, ambiental y paisajístico los bienes inmuebles resultantes del Estudio realizado por El Área Metropolitana, los cuales se presentan en el cuadro adjunto y en el Plano 2.4 denominado Patrimonio y que hace parte del presente Acuerdo. Los números que se presentan en la tabla corresponden con los números de registro del mencionado estudio. De igual forma el Plan de Ordenamiento Territorial declara como referentes patrimoniales del municipio (plano No 2.4, Patrimonio) los siguientes inmuebles y sectores :

Centro Administrativo Municipal CAMI  
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Itagüí (San Fernando)  
Cámara de Comercio del Aburrá Sur.

Inmuebles Catalogados como patrimonio por el estudio de Área Metropolitana.

<b>Inmuebles catalogados como arquitectura doméstica</b>	<b>No de registro</b>
Finca Mi Ranchito	360-055
Antiguo Club San Remo	360-047
Casa Antigua sede Escuela Felipe de Restrepo	360-058
Casa Comunal Barrio Bariloche	360-044
Casa Comunal Barrio La Finca	360-045
Casa Familia Cortez Estrada	360-060
Casa Familia del Valle	360-056
Centro de convenciones Ditaires	360-042
Finca Villa del Socorro	360-059
Hogar Santa Teresa (Asilo)	360-046
<b>Inmuebles catalogados como arquitectura religiosa</b>	
Iglesia del Divino Redentor	360-030
Iglesia María Auxiliadora	360-027
Iglesia de Nuestra Señora del Rosario	360-026
Iglesia San Gabriel Arcángel	360-028
Iglesia San Pio X	360-029
<b>Inmuebles catalogados como arquitectura funeraria</b>	
Cementerio Jardines Montesacro	360-032
Cementerio Municipal de Itagüí	360-031
<b>Inmuebles catalogados como sitio arqueológico</b>	
Parque de los Petroglifos	360-020
<b>Inmuebles catalogados como arquitectura civil</b>	
Antigua Acequia. Quebrada La Limona	360-049
<b>Inmuebles catalogados como arquitectura institucional</b>	
Auditorio: Biblioteca de Itagüí	360-040
Casa de la Cultura	360-041
Colegio La Inmaculada	360-033
Escuela de artes "Eladio Vélez"	360-038
Estación Yarumito	360-048
<b>Inmuebles catalogados como arquitectura educativa</b>	
Biblioteca de Itagüí "Diego Echavarría Misas"	360-039
Escuela Ana Eva Escobar	360-035
Escuela Arnolfo Florez	360-034
Escuela Malta	360-036
Liceo Concejo	360-037
<b>Inmuebles catalogados como arquitectura recreativa</b>	
Teatro Caribe	360-043
<b>Inmuebles catalogados como lugares urbanos</b>	
Parque Brasil "Los Libertadores"	360-018
Parque Barrio Simón Bolívar	360-019
Parque Obrero	360-017

Parque Principal Simón Bolívar	360-016
Viaducto La Banca	360-021
<b>Inmuebles catalogados como arquitectura industrial</b>	
Cervecería Unión	360-050
Coltejer	360-052
Conjunto de Ladrilleras y Tejares	360-054
Industrias Curtltagüí	360-051
Industrias Satexco	360-053
<b>Inmuebles catalogados como ecosistemas naturales estratégicos</b>	
Alto de Los Tres Dulces Nombres	360-023
Alto El Cacique	360-024
Alto El Manzanillo	360-022
Quebrada Doña María	360-025
<b>Inmuebles catalogados como área patrimonial</b>	
Barrio 19 de abril	360-005
Barrio Malta	360-007
Barrio San Pío	360-010
Finca las Acacias	360-057
Sector Barrio el Progreso y El Pedregal	360-015
Sector Barrio El Rosario	360-012
Sector Barrio Pilsen	360-006
Sector Barrio San Francisco	360-004
Sector Barrio San José	360-011
Sector Barrio Santa María	360-013
Sector Barrio Satexco	360-009
Sector Calle Negra	360-002
Sector Central	360-001
Sector San Isidro	360-008
Sector Vía a San Antonio de Prado	360-003
Vereda Los Gómez	360-014

**Parágrafo 1.** Se autoriza al señor Alcalde para que en el corto plazo del presente Plan contrate los estudios que permitan establecer los mecanismos de compensación y las normas al respecto de acuerdo con la reglamentación del orden nacional existente.

**Parágrafo 2.** Se faculta al señor Alcalde para que en un plazo no superior a seis meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, evalúe los conflictos que puedan existir entre el modelo de Ordenamiento Territorial aprobado por este Acuerdo y el mencionado estudio, en especial a lo que se refiere a los Sectores de Valor Patrimonial presentados en este artículo.

**Parágrafo 3.** El municipio contará con un Plan Especial de protección patrimonial orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales sean inmuebles o sectores de valor patrimonial en el territorio municipal.

**Parágrafo 4.** El Plan Especial de Protección Patrimonial revisará el listado de bienes de interés cultural, tanto del orden nacional como municipal; podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial al listado existente para catalogarlos, declararlos como patrimonio y normalizarlos; además

delimitará áreas de influencia, sus implicaciones urbanísticas, obras permitidas y las condiciones de tramitación e incentivos. Lo anterior con lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus Decretos reglamentarios y la Ley 397 de 1997.

**ARTICULO 39. De la protección del patrimonio.** Mientras la Administración municipal expide las normas acordes con el artículo anterior, seguirá vigente el artículo 30 del Acuerdo 040 de 1994 sobre Protección y utilización de sitios y edificaciones tradicionales con carácter de norma estructural.

## **Capítulo 6**

### **De la División Territorial en Comunas y Corregimientos**

**ARTÍCULO 40. División del territorio.** Para la mejor prestación de los servicios y asegurar la participación ciudadana en el Sistema Municipal de Planeación y en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el territorio se divide en seis comunas en el área urbana y un corregimiento que comprende su área rural.

De acuerdo con el plano N° 2.1 denominado Sistema Estructurante del Territorio Urbano, que se adjunta en el material gráfico del contenido integral del Plan, los límites de las comunas son:

**Comuna N°1:** Delimitada al oriente por el río Medellín, al norte por la Avenida Simón Bolívar (calle 63), al occidente por la quebrada Doña María, al sur por la Avenida Pilsen (calle 37) hasta la glorieta del mismo nombre y a partir de este punto por el costado nor - oriente de la Cervecería Unión S.A y por la Avenida Pilsen. hasta la quebrada Doña María; integrada por los siguientes barrios según el Catastro Municipal: Zona industrial No1, Zona Industrial No 2, Los Naranjos, Asturias, Araucaria, San José, La Independencia, San Juan Bautista, La Gloria, Las Mercedes, San Isidro, Satexco, Playa Rica, Centro, Villa Paula y Artex.

**Comuna N° 2:** Delimitada por el oriente con el río Medellín, por el norte por la Avenida Pilsen hasta la glorieta del mismo nombre, siguiendo por el lindero sur-oriente de la Cervecería Unión S.A., hasta llegar al cruce de la calle 36 con la Carrera 54, continuando por el sur-oriente por la calle 36 y luego continuando por el costado nororiental del Parque Ditaires hasta la quebrada La Ospina o La Muñoz y por ésta aguas arriba hasta tomar el límite con el municipio de la Estrella el cual lo delimita por el sur, hasta el río Medellín; integrada por los siguientes barrios según el Catastro Municipal: San Pio X, Camparola, Monte Verde, La Palma, Jardines Montesacro, Zona Industrial No 3, Yarumito, La Finca, Santa Catalina, Samaria Robles del Sur, El Palmar, Las Margaritas, Samaria y Santa Ana.

**Comuna N° 3:** Delimitada por el oriente con la Comuna No. 2, por el norte con la Comuna No. 1 limitando con el barrio San Isidro, siguiendo hacia el occidente por la quebrada Doña María que lo limita con la Comuna No. 4, continuando por este límite hasta encontrar el punto geodésico 62 del perímetro urbano siguiendo por este Perímetro hacia el sur-occidente hasta el límite con el municipio de Medellín y por el sur con el límite con el municipio de La Estrella, hasta el limite con la Comuna No 2; integrada por los siguientes barrios según el Catastro Municipal: Ditaires, San Francisco, Triana, San Antonio, San Gabriel, 19 de Abril, Villa Lía, San Javier, Pilsen, Las Brisas y Glorieta Pilsen.

**Comuna N° 4:** Delimitada por el oriente con la Comuna No. 1, por el norte a partir del punto donde la carrera 55 llega a la quebrada Doña María, y continuando por esta última carrera hasta encontrar la calle 55 y por ésta hasta llegar al punto geodésico 41 del perímetro urbano y por éste hasta el punto geodésico 62 del mismo; integrada por los siguientes barrios según el Catastro Municipal: Fátima, El Rosario, La Unión y Santa María La Nueva.

**Comuna N° 5:** Delimitada al oriente por la quebrada Doña María hasta la Avenida Simón Bolívar, de ahí hacia el norte por la carrera 52 D, hasta llegar a la calle 76, por ésta hacia el occidente hasta encontrar el perímetro urbano (límite con el occidente), hasta el punto geodésico 41 donde toma el límite con la Comuna No. 4 que lo limita con el sur; integrada por los siguientes barrios según el Catastro Municipal: Balcones de Sevilla, Ferrara, La Aldea, Terranova, Tablazo, Las Américas, Las Acacias, Calatrava y Lomalinda.

**Comuna No. 6:** Delimitada por el oriente con el río Medellín hasta encontrar el límite con el municipio de Medellín, por el norte con el municipio de Medellín, hasta encontrar el punto geodésico 8 del perímetro urbano. Por el oriente siguiendo el perímetro urbano hasta el límite con la Comuna No. 5 y por el sur con la Avenida Simón Bolívar; integrada por los siguientes barrios según el Catastro Municipal: Simón Bolívar, La Esmeralda, Santa María No 1, Santa María No 2, Santa María No 3, san Fernando y Colinas del Sur.

**Corregimiento:** Constituido por el área rural de las veredas La María, Los Olivares, El Rosario - Loma de los Zuleta, El Progreso, El Pedregal, Los Gómez, El Ajizal y El Porvenir que conforman el suelo rural del municipio.

**Parágrafo:** Los puntos geodésicos que delimitan las seis comunas están contenidos en el plano N°1.1 denominado Estructurante General.

**Parágrafo 2.** Como cabecera corregimental queda definida el área suburbana de El Progreso según lo establecido en el Artículo 22 del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 41. Subcentros.** En las comunas se consolidarán subcentros que buscan acercar los servicios a la comunidad, racionalizar su uso y generar sentido de pertenencia. La delimitación de estos subcentros se describe a continuación:

- **Subcentro Comuna N° 1:** En el centro del municipio, entre calles 47 y 54, por el occidente hasta la quebrada Doña María; por el oriente con la carrera 47 hasta la calle 50 siguiendo por ésta hasta la carrera 46 con calle 51 y por ésta hasta la carrera 48.
- **Subcentro Comuna N° 2:** ubicado entre las calles 32 y 33 y la diagonal 43 y la carrera 51.
- **Subcentros Comuna N° 3:** Comprende dos subcentros: el primero correspondiente al Parque Ditaires y el segundo ubicado en el barrio San Francisco entre carreras 64 y 70, entre las calles 26 y 27
- **Subcentro Comuna N° 4:** Compreendida entre las carreras 56 y 58A y entre las calles 48 y el perímetro urbano.
- **Subcentro Comuna N° 5:** Delimitado por las carreras 56 y 57 con las calles 64 y 63; carrera 58 D y calle 60 (Sector SENA de Calatrava).
- **Subcentro Comuna N° 6:** Sector del Centro Nacional de Confección y Moda

entre calles 74 y 83 y carreras 52 y 52 D.

- **Subcentro del corregimiento:** corresponde al núcleo central de la cabecera corregimental ubicada en la vereda El Progreso.

## **Capítulo 7 De las Normas Urbanísticas Estructurales**

**ARTICULO 42 Concepto de Normas Urbanísticas.** Son aquellas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Dichas normas son la expresión jurídica de los objetivos y propuestas del Plan de Ordenamiento Territorial, por tanto deben responder a las políticas y estrategias del mismo.

**ARTICULO 43. Clasificación.** Las Normas Urbanísticas se clasifican según la Ley 388 de 1997 en:

- Normas estructurales
- Normas generales
- Normas complementarias

**ARTICULO 44. Concepto de Normas Estructurales.** Son aquellas que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas.

**ARTICULO 45. Criterio de Prevalencia de las Normas.** Las normas estructurales prevalecen sobre todas las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece y sólo puede emprenderse su modificación con motivo de la revisión general del Plan de Ordenamiento o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

**ARTICULO 46. Normas de superior jerarquía.** Constituyen normas de superior jerarquía y determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial, y por tanto, normas estructurales las siguientes:

1. Todas las normas relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos de origen natural o antrópico, expedidas por las entidades que conforman el Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con la ordenación del territorio.
2. Las disposiciones emanadas de CORANTIOQUIA, responsable de la política ambiental regional, en lo referente a las políticas de agua, tierra, protección de la biodiversidad, espacio público y control de la contaminación ambiental.
3. Las directrices metropolitanas proferidas mediante acto jurídico de la Junta Metropolitana, referidas a hechos metropolitanos y en especial, las normas del estatuto metropolitano para el control ambiental en la zona urbana.

**ARTICULO 47. Tipología de normas estructurales.** De acuerdo con la Ley, son normas estructurales las siguientes:

1. Las que clasifican y delimitan los suelos de acuerdo con lo establecido en el

- Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.
2. Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieren al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
  3. Las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
  4. Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
  5. Las que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y, en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso serán objeto de modificación, salvo las que se realicen durante las revisiones del Plan de Ordenamiento a que se refiere la Ley 388 de 1997,.

**ARTICULO 48. La prelación del espacio público sobre los demás usos.** Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular; en cumplimiento de la función pública del urbanismo, la Autoridad municipal deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

**ARTICULO 49. Normas estructurales del Plan de Ordenamiento 2000- 2009.** Con base en los conceptos del artículo 47, se constituyen en normas estructurales para el Ordenamiento del municipio de Itagüí las siguientes:

1. **Las políticas y objetivos de orden territorial de largo plazo** enunciadas en el Artículo 12 del presente Acuerdo, así como las políticas de desarrollo social y económico, contenidas en el artículo 13 del mismo, e interrelacionadas con aquéllas, con el objeto de lograr el conjunto de metas que constituyen la imagen objetivo del Municipio de Itagüí.
2. **La clasificación y delimitación del suelo urbano, rural y de expansión urbana**, contenidas en los artículos 16 y 17 sobre criterios municipales y metropolitanos tenidas en cuenta para dicha clasificación; artículo 18 sobre delimitación del perímetro urbano; artículo 19 sobre suelo de expansión urbana; artículo 20 sobre suelo rural; artículos 21 y 22 sobre suelo suburbano; artículo 23 sobre suelo de protección. El plano N° 1.2 denominado Clasificación del suelo y sus perímetros constituye parte integrante de esta norma estructural.
3. Las normas vigentes sobre **protección de patrimonio** en los términos expresados en los Artículos 38 y 39 del presente Acuerdo.
4. El contenido del artículo 29 sobre el **Sistema Estructurante de Espacio Público** del municipio que define sus elementos constitutivos tanto naturales como artificiales o construidos.
5. **El contenido del artículo 50** sobre reserva de espacios libres para parques y zonas verdes referidas al nivel del mediano y largo plazo.
6. **El contenido del artículo 54** sobre criterios para el manejo de los espacios que conforman el sistema de espacio público en el territorio municipal.
7. **La definición de áreas de protección y conservación de los recursos**

- naturales y paisajísticos** contenidos en el artículo 23 y el respectivo plano No 1.3 denominado Areas de Reserva, conservación, protección y Riesgo
8. . El contenido del Artículo 35 sobre el **Sistema de Protección Ambiental** del municipio.
  9. **Los criterios para la elaboración de planes parciales** contenidos en los Artículos 108 y 109 de este acuerdo así como los objetivos y directrices urbanísticas para adoptar planes parciales contenidos en el artículo 113.
  10. **La definición de unidades de actuación urbanística** enunciadas en el artículo 112. La delimitación y caracterización de cada una de las áreas correspondientes a estas unidades de actuación urbanística responderán a criterios y procedimientos adoptados en este Acuerdo con dicho propósito y que constituyen desarrollo de esta norma estructural.

**Parágrafo:** Este Plan adopta como norma estructural el contenido del Título VII del Sistema Ambiental del Acuerdo 040 de 1994 sobre estatuto de Ordenamiento Urbano para el municipio de Itagüí, en la medida en que no contradiga los lineamientos y directrices del Plan de Ordenamiento Territorial en esta materia.

**ARTICULO 50. De la reserva de espacios libres.** Se reservan, con destino a complementar el sistema estructurante del espacio público en el mediano y largo plazo, los espacios libres enunciados en el artículo 60 sobre definición de nuevos espacios públicos.

**ARTICULO 51. De los retiros específicos a las corrientes de agua.** Acorde con las normas legales relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, en particular, las normas y directrices para el manejo de cuencas hidrográficas, se definen los retiros a partir de la línea máxima de inundación de cada corriente de agua, con variaciones en el mismo que dependen de las características de cada fuente, y según atraviese áreas sin desarrollar o ya desarrolladas así:

Para todas las corrientes naturales de canal abierto, se define un retiro de 30 metros en las áreas sin desarrollo de construcciones

En el caso de corrientes naturales de canal abierto, con desarrollos urbanísticos y de construcción, se fijan retiros mínimo de 10 metros en las quebradas

- La Isabela
- La Popala
- Charco Hondo
- La Olaya
- La Sardina
- Aguas Negras

Retiros de 15 metros en las quebradas

- Olivares, El Bolo, La Justa.

Retiros de 20 metros en las quebradas

- La Tablaza, La Jabalcona, La Llorona, La Limona, y La Ospina, también denominada La Muñoz

Retiros de 30 metros

- Quebrada Doña María

En las áreas urbanizadas donde existen coberturas hidráulicas de las corrientes

de agua, se establecen un retiro mínimo de 5 metros desde las caras de la cobertura. Para la densificación de áreas próximas a las coberturas se requieren estudios previos que evalúen la condición general de la estructura y que permitan dar viabilidad técnica al proyecto.

**Parágrafo 1.** Sobre el área de retiros de quebradas sólo se permitirá la construcción de infraestructura vial, de servicios públicos y amoblamiento urbano con las obras de protección complementarias que se requieran, dadas las condiciones particulares de ese tipo de terrenos ameriten.

**Parágrafo 2.** En los retiros de las corrientes de agua que se encontraren invadidos en noviembre de 1994, fecha de la aprobación del Acuerdo 040, por construcciones tanto en el suelo urbano como en el suburbano, prevalecerá el criterio de seguridad que oriente las acciones de prevención de desastres y mitigación del riesgo por inundación, creciente torrencial, movimientos en masa y erosión. El Municipio se compromete a realizar un estudio técnico de todas las fuentes de agua que permita diseñar un Plan de Manejo Específico para mitigar los riesgos de las construcciones ya establecidas en los respectivos retiros según se fijan en este Artículo y quedan prohibidas nuevas construcciones en dichas áreas.

**ARTICULO 52. De la restricción de las estructuras hidráulicas.** Con el objeto de reducir los niveles de riesgo hidrológico y conservar las calidades paisajísticas que ofrece el municipio, la Administración restringirá las coberturas de corrientes de agua en nuevos desarrollos urbanísticos y sólo considerará su autorización en alguno de los siguientes eventos:

1. En el caso de continuidades viales indispensables
2. En la atención estricta de problemas sanitarios que así lo requieran
3. Para fines de estabilización geológica de terrenos.
4. Cuando se trate de problemas insuperables de acceso a terrenos en proceso de desarrollo

**ARTICULO 53. Del manejo de las áreas de riesgos no mitigable.** Estas áreas no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico.

**Parágrafo 1.** Para la delimitación precisa de las áreas de riesgo no mitigable se deberá realiza, en un plazo no mayor a seis meses un estudio de microzonificación geotécnica de las áreas identificadas con amenaza y riesgo altos por este Plan y que se muestran en los planos 2.5.1 (Riesgo) y 2.5.2 (Amenaza) que integran el material gráfico de este Acuerdo.

**Parágrafo 2.** En las zonas de alto riesgo recuperable o mitigable el manejo, así como las obras que se requieran para su recuperación, están condicionadas a los estudios específicos sobre las características de cada terreno y a la infraestructura existente.

**Parágrafo 3.** El municipio debe realizar el estudio de vulnerabilidad sísmica y fortalecimiento de las edificaciones consideras de vital importancia en los términos establecidos por los Artículos 53 y 54 de la Ley 400 de 1997 sobre normas para construcciones sismo - resistentes.

**Parágrafo 4.** La autoridad municipal deberá adelantar, en el mediano plazo, el

Estudio de microzonificación sísmica del municipio, con el propósito de establecer los parámetros de diseño sismoresistente en las distintas zonas del municipio. Por la importancia, costos y complejidad del estudio, el Señor Alcalde deberá buscar alianzas con los municipios limítrofes o proponer su inclusión como un Hecho Metropolitano.

**ARTICULO 54. De los criterios generales para el manejo de los espacios públicos.** Las normas para el manejo de los espacios públicos debe basarse en estos criterios:

1. Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, teniendo en cuenta que el uso común prevalece sobre el interés particular.
2. Recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, dándole especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las zonas verdes de esparcimiento público.
3. Valorar, recuperar y procurar el uso y disfrute por sus habitantes de los elementos naturales y paisajísticos y de las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico, y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.
4. Regular los procesos de urbanización, parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.
5. Las áreas de riesgo no mitigable deben considerarse como áreas susceptibles de incorporarse al sistema general de espacios públicos del municipio, mediante la realización de las obras de mitigación que cada caso amerite..

## TITULO II COMPONENTE URBANO

### Capítulo 1

#### De las Políticas de Desarrollo Urbano en el Mediano y Corto Plazo

**ARTICULO 55. Política sobre uso y ocupación del suelo.** Dadas las características del suelo urbano de Itagüí y acorde con la política del largo plazo adoptadas por este Plan se propone:

1. Mezclar equilibradamente los usos comerciales, industriales y de servicio en:
  - Las grandes áreas industriales que lleguen a ser desafectadas de su uso en los próximos nueve años.
  - Las actuales áreas industriales autorizando el asentamiento de pequeñas y medianas industrias, siempre y cuando se ajusten a las exigencias urbanísticas y ambientales que fijen las diferentes autoridades y no incrementen el índice de ocupación.
  - La zona industrial aledaña a la quebrada Doña María, donde se restringe el crecimiento por la construcción del par vial incluido dentro del Plan de Manejo Integral de la Quebrada Doña María adoptado como uno de los Proyectos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Itagüí, aprobado por el presente Acuerdo.
2. Promover la aparición de centralidades urbanas jerarquizadas en equilibrio dinámico.

- Los sectores del centro tradicional y del Centro Nacional de la Confección y la Moda como centros de actividades múltiples, donde se permita la construcción en altura de tal manera que facilite la instalación de actividades económicas y múltiples en primeros pisos.
  - Generar centros en cada una de las comunas y en los diferentes barrios
  - Desarrollar los corredores comerciales e industriales
  - Permitir la mezcla equilibrada de usos residenciales, comerciales, industriales y de servicios en las vías que conducen a las estaciones del Metro y la carrera 42 una vez sea desafectado el corredor de la autopista por la construcción de la paralela al río Medellín, Troncal Occidental en el tramo del municipio.
  - Mantener las relaciones comerciales del par vial 52 - 52D, al norte del municipio.
3. Conservar los usos Metropolitanos existentes
- Parque Ditaires, Cementerio Jardines Montesacro, Plaza Mayorista, Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Itagüí (San Fernando), SENA, Estación Metropolitana de Policía y estaciones del Metro.
4. Promover la protección y conservación de los valores patrimoniales urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos existentes
5. Desafectación de la cárcel de Máxima Seguridad, de propiedad del INPEC.

**Parágrafo.** La Administración debe iniciar las gestiones con las autoridades respectivas para el traslado, por fuera del territorio municipal, de la cárcel de máxima seguridad.

**ARTICULO 56. Política de desarrollo del área de expansión.** En la incorporación de tales áreas al desarrollo urbano, se debe aplicar el criterio de sostenibilidad ambiental para lograr el equilibrio en el uso del territorio urbano y mejorar los índices de espacio público por habitante que hoy tiene el municipio.

## **Capítulo 2**

### **Del sistema estructurante de Espacio Público Urbano.**

**ARTICULO 57. Concepto.** El sistema estructurante de espacio público urbano está compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que orientan el desarrollo de las áreas urbanas y de expansión urbana.

Se destacan como elementos naturales la quebrada Doña María y sus afluentes. Entre los elementos construidos, los ejes viales principales así como los espacios públicos de importancia a escala urbana en forma de parques y plazoletas, los equipamientos colectivos a esta misma escala y el sistema de centralidades urbanas.

**ARTICULO 58. De la conformación del espacio público urbano.** El Sistema de Espacio Público Urbano de Itagüí está conformado por el espacio público existente y por la incorporación de los proyectos generadores de espacio público del corto y mediano plazo que se describen en los artículos 59 y 60 del presente Acuerdo.

**ARTICULO 59. De los proyectos del mediano y corto plazo.** En el marco de la política sobre espacio público y en desarrollo de los programas que ésta contempla, se establecen los siguientes proyectos:

### 1. En el corto plazo:

- El parque ecológico de la quebrada Doña María como principal parque lineal a escala urbana y municipal, que incluya el parque del Artista. Este parque hace parte del Proyecto Estratégico denominado Plan de Manejo Integral de la Quebrada Doña María, establecido en el Artículo 14 del presente Acuerdo.
- Parque ecológico Mi Ranchito
- Parque en el talud denominado los Magníficos, ubicado frente a la Ladrillera San José, donde existen condiciones de riesgo no mitigable..
- Parque Yarumito
- Parque Guamalito
- Parque de los petroglifos
- Parque ecológico La Limona en el área de expansión que se incorpora entre la Quebrada La Limona y el barrio San Francisco.

### 2. En el mediano plazo:

- Parque Calatrava en la parte alta del barrio del mismo nombre
- Parque La Tablaza, entre Calatrava y el Barrio El Rosario
- Parque Pilsen
- Parque Las Ladrilleras en la periferia occidental como componente del sistema de parques perimetrales al área urbanizada.
- Parque de Las Cárcavas continuo a la urbanización Bosques de San Pablo

**Parágrafo 1:** Con la ejecución de los proyectos del corto plazo, el nuevo índice de espacio público por habitante será de 1.47 m<sup>2</sup> y en el mediano plazo, éste podrá llegar a 2.32 m<sup>2</sup> por habitante, según los cálculos de áreas que se incorporan como nuevos espacios públicos, teniendo como meta para el largo plazo del Plan un índice de espacio público efectivo de 9 metros cuadrados por habitante, de acuerdo con las proyecciones de crecimiento poblacional del DANE..

**Parágrafo 2:** Se plantea realizar en el corto plazo, un concurso de ideas para un proyecto de reevaluación del diseño del parque principal, que proponga espacios aptos para el esparcimiento de toda la población.

**Parágrafo 3** El diseño y construcción del Parque de los petroglifos deberá estar precedido de un estudio arqueológico específico, adelantado por expertos en el tema.

**ARTICULO 60. De la definición de nuevos espacios públicos para equipamiento colectivo.** El Plan de Ordenamiento Territorial define como espacios públicos del sistema estructurante urbano los que se detallan a continuación y se presentan en el plano 2.7 Sistema de Espacio Público, parte integrante del presente Acuerdo.

1. Los predios situados entre los parques Obrero y El Brasil, los cuales se declaran con el objetivo de permitir la unión de los dos parques existentes y aumentar los espacios públicos en el centro de la ciudad.
2. Los lotes Villas de San Antonio (calle 36 - carrera 66), Tejar Las Torres en Santa María y lote San José.
3. Los espacios libres que a continuación se enuncian, los cuales quedan reservados para parques a escala urbana con el objeto de configurar en el mediano y largo plazo el sistema de parques perimetrales al área urbanizada.
  - 3.1. Colina situada en el límite con el municipio de Medellín, resto de la explotación de arcillas de este sector.

- 3.2. Espacio situado entre la urbanización Viviendas del Sur y la vereda El Porvenir.
  - 3.3. Lugar dejado por la explotación de arcillas, contiguo a la urbanización Bosques de San Pablo, el cual actualmente registra formación de cárcavas.
  - 3.4. Alrededores de la Casa de la familia Del Valle, declarada como inmueble de valor patrimonial en la categoría de Arquitectura doméstica.
  - 3.5. Sitio denominado como Finca Flandes, entre las ladrilleras San José y Ladrillera Del Valle.
  - 3.6. El escarpe denominado como talud de los magníficos, formando límites entre la ladrillera San José y el sector de Calatrava.
  - 3.7. Escarpe situado en la parte alta del barrio Calatrava, en límite con la vereda El Progreso, donde se encuentra hoy una cancha de fútbol
  - 3.8. Retiros de la Quebrada La Tablaza entre Calatrava y el barrio El Rosario
  - 3.9. Sector donde se encuentran los Petroglifos, la escuela del Rosario y la banca de COLTEJER.
  - 3.10. Parte baja del barrio Olivares, donde existen condiciones de riesgo no mitigable.
  - 3.11. Espacio comprendido entre el cauce de la quebrada La Limona y el barrio San Francisco.
- 4 Las áreas de cesión para zonas verdes y recreativas resultantes de las obligaciones urbanísticas de nuevos desarrollos.
- 5 Las zonas de protección por riesgos no mitigables o altas pendientes en el área urbana así:
- 5.1 El talud de los Magníficos
  - 5.2 El talud que se encuentra localizado entre los filtros de COLTEJER y la Plazoleta del Artista
  - 5.3 Los taludes conformados por los retiros de quebradas
  - 5.4 En general, los retiros de todas las quebradas.
- 6 Los retiros de la quebrada Doña María, comprendidos entre el par vial, desde el Corregimiento de San Antonio hasta el río Medellín.

**ARTICULO 61. Concepto de sistema vial.** Está referido a la infraestructura física que permite la comunicación de la ciudad con el área metropolitana, la región y el resto del país de un lado, y de otro, intercomunica los diferentes barrios y sectores del área urbana y a ésta con el área rural. De acuerdo con la función de cada vía, éstas responden en sus especificaciones a la jerarquía de la red.

**ARTICULO 62. De las vías que conforman el sistema.** El sistema vial de Itagüí está conformado por las siguientes vías en orden jerárquico, y presentadas en el plano 2.3 Sistema Estructurante del suelo Urbano, que hace parte integral del presente acuerdo:

1. **Vías troncales:** Se define dentro de esta categoría la vía Troncal de Occidente, vía que atraviesa el municipio de norte a sur, paralela al río Medellín. Esta vía que se encuentra separada del río por la línea del metro, cuenta con las siguientes especificaciones:
  - Sección de 15,50 metros para una calzada de tres carriles y separador
  - Longitud de 7,3 km.
  - Tres mezcladores al sistema vial metropolitano en los siguientes puntos

- Al norte, en el cruce de la calle 85, vía que conduce a la Plaza Mayorista
- Cruce de la vía regional con la carrera 42
- Cruce de la vía regional con la calle 37 (Avenida Pilsen).

**2. Vías arterias metropolitanas.** Dentro de esta categoría, se clasifican las siguientes vías:

- Regional del sur que corre paralela a la Troncal de Occidente descrita anteriormente, con las siguientes especificaciones: Sección de 15.5 m para una calzada de tres carriles y separador.
- Par vial de la quebrada Doña María, entre los límites del corregimiento de San Antonio de Prado y el sistema vial del río, cuyas especificaciones están sujetas al diseño, teniendo en cuenta que hacen parte del proyecto estratégico Plan de manejo Integral de la Quebrada Doña María, establecido en el artículo 14 de este Acuerdo.
- Carrera 64 (Vías Ditaires- La Estrella) y su prolongación por la carrera 61, hasta su empalme con el par vial de la quebrada Doña María
- Carrera 52, entre los límites con el municipio de Medellín y la calle 63
- Carrera 52 D, entre los límites con el municipio de Medellín y la carrera 63.
- Calle 36 entre la calle 37 (Avenida Pilsen) y los límites con el corregimiento de San Antonio de Prado
- Calle 31, Calle Negra, entre las calles 26 y 37 (Avenida Pilsen)
- Carrera 50<sup>a</sup> entre calle 31 (Calle Negra) y calle 45
- Calle 26 y su continuación por la diagonal 51 entre las calles 31 y la carrera 42
- Calle 37a entre las carreras 50<sup>a</sup> y el sistema vial del río Medellín
- Calle 50 entre el par vial de la quebrada Doña María y el sistema vial del río Medellín
- Calle 63 (Avenida Simón Bolívar) entre la carrera 52D y el sistema vial del río Medellín
- Calle 85 entre la carrera 52D y el sistema vial del río Medellín
- Calle 12 sur, en los límites con el municipio de Medellín, hasta el sistema vial del río Medellín.

**3. Vías arterias urbanas.**

- Carrera 49 y su prolongación por la calle 36, entre la carrera 50<sup>a</sup> y la carrera 52
- Carrera 51, entre la carrera 52 y el empalme propuesto con la carrera 50<sup>a</sup>
- Carrera 70 entre las calles 36 y 27
- Calle 26 entre la carrera 70 y la carrera 64 (vía Ditaires- La Estrella)
- Calle 46 entre el par vial de la quebrada Doña María y la Estación Itagüí
- Calle 51 entre el sistema de paralelas de la quebrada Doña María y el intercambio vial del sistema regional del río
- Calle 55 entre carreras 62 y 64
- Calle 62 (propuesta) entre las carreras 52D y 55
- Calle 64 y su prolongación por la calle 63 entre carreras 52D y 61
- Calle 72 entre las carreras 52D y el sistema vial del río
- Calle 86 entre el sistema vial del río Medellín y su empalme con la vía que, saliendo del municipio, en la zona norte, comunica con el barrio Belén
- Carrera 50 entre las calles 32 y 31 (calle Negra)

**4. Vías colectores urbanas.**

- Vía San José - Los Naranjos (propuesta). Iniciando en la calle 37 (Avenida Pilsen), tomando la carrera 43 por esta hasta su empalme con la Diagonal 38<sup>a</sup>, por esta hasta empalmar con la calle 35; a partir de este punto, apertura de la

carrera 43 hasta la calle 44 (a través del lote Auteco), se retoma la carrera 43 hasta la calle 46; se toma la carrera 44 hasta la carrera 46 en el cruce de la calle 49; por la carrera 46 hasta el cruce con la calle 53<sup>a</sup>; por la carrera 47 hasta la calle 56 y por ésta hasta la carrera 52.

- Carrera 47 entre diagonal 40 y calle 50
- Carrera 50 y sus empalmes con las carreras 48, 47 y 50<sup>a</sup> entre las calles 63 (Avenida Simón Bolívar) y 85
- Carrera 54 entre la calle 36 y el par vial de la quebrada Doña María
- Carrera 55<sup>a</sup> entre el par vial de la Quebrada Doña María y la calle 64
- Carrera 56<sup>a</sup> (propuesta) entre las calles 62 y 15
- Carrera 58D entre calle 56 y carrera 63
- Carrera 59<sup>a</sup> entre calles 56 y 63
- Carrera 66B entre la calle 36 y el par vial de la quebrada Doña María
- Calle 15 desde los límites con el municipio de Medellín, hasta la carrera 56
- Calle 34 y su prolongación con la calle 34 A hasta llegar a la calle 36 entre calles 36 y 37 (Avenida Pilsen)
- Calle 48 y su prolongación por la calle 47C, entre el par vial de la quebrada Doña María y la vía que conduce al centro poblado de El Progreso
- Calle 56 entre carrera 47C y el par vial de la quebrada Doña María
- Diagonal 40 entre la calle 37 (Avenida Pilsen) y la carrera 50<sup>a</sup>
- La vía que unirá la calle 31 (Calle Negra) y la calle 77 sur, atravesando el terreno de Mi Ranchito.
- Calle 44 entre carrera 50<sup>a</sup> y carrera 42.

**5. Vías de servicio.** Se declara como tales el resto de las vías del municipio.

**Parágrafo 1.** Por las condiciones topográficas y de morfología del terreno, la vía circunvalar occidental será una vía arteria urbana de bajas especificaciones en trazado, sección y velocidad. Su construcción debe hacerse en tramos por parte de los urbanizadores a quienes el municipio exigirá los retiros, cesión de fajas y construcción de tramos según diseño conjunto entre el Área Metropolitana y el municipio de Itagüí, permitiendo el empalme entre la vía circunvalar (longitudinal), que viene de Medellín y la misma en Itagüí.

**Parágrafo 2.** En el municipio el trazado de la circunvalar occidental llevará el flujo lo antes posible al sistema vial de la Quebrada Doña María, para alejarlo del pie del Pico Manzanillo.

**Parágrafo 3.** La carrera 42 entre el límite con el municipio de la Estrella (calle 77sur), y el empalme con el sistema vial del Río, se considera arteria municipal desde el momento en que se ejecute la vía regional occidental.

**Parágrafo 4.** El Plan Parcial que se determine para los terrenos de COLTEJER deberá contener obligatoriamente en su planteamiento urbanístico la continuidad de la carrera 46<sup>a</sup> hasta la calle 63 empalmado con la carrera 45<sup>a</sup> y la apertura de la calle 60 entre la carrera 51 y la carrera 42.

**ARTICULO 63. Del sistema de transporte.** El sistema global de transporte se estructura en:

1. Sistema de transporte masivo de pasajeros
2. Sistema de transporte público
3. Sistema de transporte privado
4. Sistema de transporte de carga

5. Sistema de movilización peatonal y en bicicleta
6. Sistema de movilización de discapacitados

Se complementa con los respectivos equipamientos de:

1. Estacionamientos
2. Depósitos de vehículos de transporte público
3. Terminales de buses y
4. Paraderos de buses

1. Para el sistema de transporte masivo de pasajeros, se define:

- Línea de transporte masivo Metro
- Línea de transporte masivo constituida por la línea del ferrocarril y la estación Yarumito
- Sistema vial de la quebrada Doña María que contará con un carril, en ambos costados y sus respectivos paraderos, para el desarrollo de un sistema masivo ligero o de solo bus.
- Sistema de cable aéreo entre Ditaires, el Pico Manzanillo y el Centro de la Confección y de la Moda

2. Para el sistema de transporte público de pasajeros, se define:

- Refuerzo del sistema de transporte entre el municipio de Itagüí y los municipios vecinos, mediante la creación de rutas y la admisión de rutas desde y hacia Medellín, Envigado, Sabaneta, La Estrella y San Antonio de Prado
- Fortalecimiento de rutas urbanas hacia el sistema Metro y desarrollo del Sistema Integrado de Transporte, SIT, y posteriormente, su unión con las estaciones de los sistemas de transporte masivo propuestos para el par vial de la quebrada Doña María
- Mejoramiento de los sistemas de transporte hacia la zona rural del municipio
- Destinación de los carriles derechos de las carreras 52 y 52D como ejes prioritarios para el desarrollo de las líneas de transporte público
- Exclusividad de las carreras 49 y 52 para el desarrollo de líneas de transporte público, mientras se construye el par vial de la quebrada Doña María
- Localización de paraderos de buses con distancias hasta de doscientos (200) metros entre éstos, sobre las principales vías de la ciudad.
- Actualización, revisión y control permanente sobre el parque automotor que presta el servicio de transporte.
- Establecimiento de centros de acopio de taxis y en la zona céntrica de la ciudad.

3. Para el sistema de transporte privado, se define

- Limitación de acceso al centro de la ciudad
- Desestímulo del uso del vehículo particular a fin de desarrollar los sistemas de transporte masivo, de transporte público y los desplazamientos a pie o en bicicleta
- Limitación del estacionamiento de vehículos en el espacio público
- Definición de zonas amarillas en el territorio municipal

4. Para los sistemas de transporte de carga, se define:

- Facilitar los sistemas de comunicación e información para la utilización del

sistema arterial metropolitano

- Definir horarios de cargue y descargue por fuera de las horas críticas de la circulación
  - Promover la creación de bahías de parqueo en las áreas de mayor demanda
  - Limitar su movilidad por las vías del centro que tienen mayor demanda de circulación.
5. Para el sistema de movilización peatonal y bicicleta, se define
- Favorecer los desplazamientos peatonales y de bicicleta generando circuitos que conduzcan de preferencia hacia las estaciones de transporte masivo de pasajeros.
  - Organizar vías compartidas de preferencia peatonal, en las principales centralidades del área urbana.
  - Dar preferencia al peatón en las vías que comunican los diferentes equipamientos urbanos que determinan los centros de barrio y de comuna.
  - Eliminar los obstáculos que limiten la marcha a pie.
  - Construcción de andenes a lo largo de los diferentes corredores de acceso a los sistemas de transporte masivo.
  - Establecer un adecuado sistema de señalización que disminuya los riesgos de accidentalidad y contribuyan a la educación de peatones, ciclistas y conductores.
6. Para el sistema de movilización de discapacitados se deberá desarrollar en el corto plazo una norma específica que considere las necesidades de desplazamiento de ciudadanos discapacitados.

En el equipamiento complementario del transporte, se determina Estacionamiento

- Controlar el estacionamiento sobre las vías públicas de mayor afluencia, mediante normas y procedimientos de control establecidos por la Secretaría de Tránsito del municipio.
  - Restringir la construcción y establecimiento de estacionamientos (parqueaderos), de vehículos en el Centro tradicional y el Centro de la Confección y de la Moda.
  - Promover e incentivar la construcción de Estacionamientos (parqueaderos), privados en las áreas periféricas a los principales centros
  - Exigir la inclusión de estacionamientos públicos y privados en los nuevos proyectos de construcción que se presenten para su aprobación en el municipio
- 2 Depósitos de vehículos de transporte público: Las áreas destinadas para depósitos de buses y busetas se encuentran localizados en el plano 2.6 Localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos urbanos.
- En el norte, por fuera del perímetro urbano, en los terrenos de la antigua ladrillera Medina, en la parte inferior del sector del Porvenir. Este depósito debe diseñarse teniendo en cuenta que estará comprendido dentro de un lote declarado como de uso social obligado en el componente rural del presente Acuerdo.
  - En el sur, en límites con el corregimiento de San Antonio de Prado en un lote de terreno situado entre el par vial de la quebrada Doña María y la calle 36
  - En el oriente, en terrenos situados cerca de la estación Yarumito

1. Terminales de buses

- Sólo podrá mantenerse un máximo de 2 buses permanentes en las terminales de buses
- Prohibir los talleres de lavado y mantenimiento de vehículos en los terrenos de las terminales
- Impulsar el desarrollo y construcción de terminales de transporte público donde se integren actividades comerciales de tipo C1 Y C2, organizadas, en armonía con el plan de desarrollo de las centralidades de barrios y comunas.

2. Paraderos de buses: La Secretaría de Tránsito municipal deberá, en el corto plazo:

- Definir y adecuar paraderos con frecuencias no superiores a 200 metros
- Definir y construir bahías de parqueo en cada uno de los paraderos destinados al transporte público

**ARTICULO 64. De los proyectos en el corto y mediano plazo.** Acorde con el artículo anterior, en desarrollo de los programas enunciados en el artículo 12, numeral 4, y en la estrategia de priorizar los proyectos relacionados con el Plan Vial Metropolitano para favorecer el papel de Itagüí al interior del área sur del Valle de Aburrá, se establecen los siguientes proyectos:

**En el corto plazo:**

1. Proyectos de escala nacional, metropolitana y municipal que deberán desarrollarse dentro del programa de trabajo conjunto de Instituciones (4.1. del numeral 4 del artículo 12):

- 1.1. Integración del municipio a la nomenclatura Metropolitana.
- 1.2. Estudio de factibilidad y reserva de fajas de terreno del proyecto vial que complementa el corredor multimodal del río entre Espumas Medellín y los límites con el municipio de La Estrella.
- 1.3. Estudios de prefactibilidad del proyecto vial de la Troncal Oriental
- 1.4. Estudios de prefactibilidad del proyecto vial variante La Pintada
- 1.5. Estudios de factibilidad, diseño y construcción del proyecto Par Vial de la Quebrada Doña María, entre el corregimiento de San Antonio de Prado y el corredor multimodal del río Medellín
- 1.6. Estudios de factibilidad, teniendo en cuenta los cambios de la propuesta inicial de los intercambios viales sobre el corredor multimodal del río Medellín en los siguientes puntos: calle 85 (en la estación Ayurá), par vial 50- 51 (en la estación Itagüí), calle 37 o Avenida Pilsen (en la futura estación Sabaneta) y en la calle 77 sur (futura estación La Estrella)
- 1.7. Culminación de la carrera 64: vía Ditaires - La Estrella

2. Proyectos a escala regional y municipal que desarrollan el programa de mejoramiento de acceso y circulación de las poblaciones vecinas al interior del municipio (4.2. del numeral 4 del artículo 12):

- 2.1. Definición de rutas para el establecimiento de redes de transporte público entre Itagüí y los municipios vecinos de La Estrella, Caldas, Sabaneta, Envigado, Medellín y el corregimiento de San Antonio de Prado.
- 2.2. Estudios de prefactibilidad para la construcción de la vía periférica al perímetro urbano que se articula con la carrera 53 del municipio de Medellín

- 2.3. Realización del inventario sobre el estado actual de la línea del ferrocarril del Pacífico, tramo que atraviesa el municipio y de su estación, dentro del proyecto de conservación y rehabilitación de la misma.
3. En el desarrollo del Plan Vial de circulación y transporte Municipal: (programa 4.3., numeral 4 del artículo 12):
  - 3.1. Dimensionamiento de las diferentes secciones viales del municipio
  - 3.2. Definición del esquema de circulaciones vehiculares, peatonales y de bicicleta en el centro de la ciudad
  - 3.3. Reglamentación del estacionamiento sobre las vías del centro, garantizando que las vías de menor uso tengan prioridad peatonal
  - 3.4. Intervenciones sobre vías con el fin de eliminar los obstáculos que dificultan la fluidez del tránsito municipal
  - 3.5. Promoción de construcción de estacionamientos (parqueaderos), en altura en las áreas periféricas al centro principal y al centro de la Moda.
  - 3.6. Reglamentación de las terminales y depósitos de buses del transporte público municipal
  - 3.7. Estudios de demanda de la vía regional y reglamento del tráfico pesado en el municipio dentro del proyecto de la canalización de los tráficó masivos interregionales a lo largo de la Troncal
  - 3.8. Definición de terminales y usos permitidos en el proyecto de implantación de terminales de transporte en los barrios que sean terminales de rutas.
  - 3.9. Definición de los sitios para depósitos de vehículos de transporte público masivo, y definición de usos permitidos en sus alrededores.
  - 3.10. Diseño de redes de ciclovías
  - 3.11. Elaboración del estudio específico sobre andenes en el centro de la ciudad
  - 3.12. Elaboración del estudio de red caminera.
  - 3.13. Diseño y construcción de la primera etapa del proyecto de autocable sector MI Ranchito - Ditaires - Pico Manzanillo
4. Para lograr mejores accesos a los desarrollos industriales y comerciales (programa 4.4., numeral 4 del artículo 12),
  1. Elaboración del estudio específico de andenes a lo largo de los principales sectores industriales y comerciales, e identificación de las áreas de circulación de los mismos para evitar la permanente apropiación de los espacios reservados al peatón y a la bicicleta.
  2. Construcción de sistemas de andenes rebajados, en los principales sectores comerciales e industriales del municipio.
  3. Instalación de fases peatonales adecuadas en los semáforos que se localicen sobre los principales corredores comerciales e industriales
  4. Control de obstáculos (árboles, escalones, huecos, mobiliario, andamiajes públicos y privados) que impidan el correcto desplazamiento de personas de movilidad reducida en áreas comerciales e industriales
  5. Elaboración del estudio específico que defina áreas críticas de acceso al transporte público y defina bahías de parqueo en los diferentes centros propuestos en este plan.
  6. Promoción del desarrollo de bulevares comerciales a lo largo de los principales corredores comerciales. Iniciación de los planes de embellecimiento, señalización y diseño de los bulevares peatonales.

### **En el mediano plazo.**

1. Proyectos de escala nacional, metropolitana y municipal dentro del programa conjunto de instituciones (4.1., numeral 4 del artículo 12):
  - 1.1. Construcción de la vía Regional (Troncal Occidental), dentro del proyecto vial que complementa el corredor multimodal.
  - 1.2. Realización de los estudios de factibilidad sobre el proyecto de la troncal oriental y del proyecto vial Variante La Pintada, por parte del Instituto Nacional de Vías.
  - 1.3. Adquisición de los predios para la construcción de los cuatro intercambios viales sobre el corredor multimodal
  - 1.4. Construcción de la segunda etapa del sistema de autocable desde el Pico Manzanillo - Centro de la Moda - Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Itagüí.
  - 1.5. Estudios de prefactibilidad y factibilidad de los proyectos viales que facilitan las comunicaciones con San Antonio de Prado y los municipios de La Estrella, Sabaneta y Envigado.
  
2. Proyectos que desarrollan el programa de mejoramiento del acceso y circulación de las poblaciones vecinas al interior del municipio (4.2., numeral 4 del artículo 12):
  - 2.1. Puesta en funcionamiento de sistemas integrados de transporte entre Itagüí y los municipios vecinos.
  - 2.2. Estudios de factibilidad para la construcción de la vía periférica al perímetro urbano que se articula con la carrera 53 del municipio de Medellín; esta vía deberá ser construida por los urbanizadores y con las características señaladas en el Artículo 62 párrafo 1 del presente Acuerdo.
  - 2.3. Recuperación de la estación Yarumito dentro del proyecto de rehabilitación del tramo de la línea del ferrocarril del Pacífico que atraviesa el municipio
  - 2.4. Estudios de prefactibilidad y factibilidad de nuevas estaciones del Metro en territorio municipal
  
3. En el desarrollo del plan vial municipal (programa 4.3., numeral 4 del artículo 12) se establece:
  - 3.1. Construcción de rutas de bicicleta a lo largo de los diferentes corredores de acceso a las cinco estaciones (existentes y proyectadas), que tiene el Metro en el municipio.
  
4. En el desarrollo del programa de mejoramiento de accesos a los desarrollos industriales y comerciales (4.4., numeral 4 del artículo 12):
  - 4.1. Construcción de andenes a lo largo de los principales sectores industriales y comerciales
  - 4.2. Construcción, en el área urbana del sistema de andenes rebajados en los cruces viales de los sectores comerciales e industriales.

**Parágrafo.** Para el logro de los diferentes proyectos en el corto, mediano y largo plazo, el Alcalde respectivo hará las correspondientes reservas y afectaciones de predios en el marco de la normativa vigente sobre el tema.

**ARTICULO 65. De las especificaciones mínimas de las vías urbanas.** Con el objeto de limitar las secciones de los carriles de circulación vehicular a medidas

estándar, se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas, para las secciones públicas de las vías vehiculares en el suelo urbano del municipio.

1. **Calzada vehicular.** Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de 3.50 metros.
2. **Carril de circulación vehicular.** La dimensión mínima será de 3.50 metros y la calzada mínima será de dos carriles (7 metros).

Las secciones públicas de las vías que se definan, deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones:

- Vías troncales
  - Número de carriles; tres (3) por sentido.
  - Separador central: 5.00 metros
  - Bermas laterales: 1.50 metro a cada lado de las calzadas
  - Zonas verdes laterales: 4.00 metros
- Vías arterias urbanas:
  - Número de carriles; dos (2) en cada sentido
  - Separador central: 5.00 metros
  - Zonas verdes laterales; 3.00 metros
  - Andenes laterales: 2.00 metros
- Vías colectoras urbanas:
  - Número de carriles; Dos (2) para cada uno o dos sentidos de circulación
  - Separador central; 1.50 metros (si lo hubiese)
  - Zonas verdes laterales; 1.50 metros
- Vías de servicio:
  - Número de carriles; dos (2) para ambos sentidos de circulación
  - Zonas verdes laterales; 1.50 metros
  - Andenes laterales: 1.50 metros

**Parágrafo.** De acuerdo con las condiciones topográficas y las características técnicas del terreno, podrán ser ajustadas las anteriores especificaciones mínimas, en cada caso específico, por la Administración Municipal según concepto de la Dirección Municipal de Planeación.

## **Sección 2. Del sistema de centralidades urbanas.**

**ARTICULO 66. Concepto.** Se entiende por sistema de centralidades el conformado por el centro tradicional del área urbana, los subcentros que se han delimitado en cada una de las comunas en que se sectorizó el suelo urbano, así como los otros centros a nivel de zonas debidamente caracterizadas y los centros de barrio.

**Parágrafo 1:** Los espacios públicos como parques, plazoletas y zonas verdes localizadas al interior de cada centralidad y entorno de los cuales se conforma la misma, son parte constitutiva del sistema estructurante del espacio público

**Parágrafo 2:** El sistema de centralidades debe orientarse y fortalecerse mediante la formulación en el corto plazo de los respectivos planes parciales para cada área delimitada como subcentro de comuna en el artículo 41 del presente Acuerdo.

### **Sección 3. Del sistema de equipamiento urbano**

#### **ARTICULO 67. Sobre equipamientos colectivos en el corto y mediano plazo.**

Se establecen los siguientes programas y proyectos:

1. Creación de redes municipales de equipamiento físico e información a nivel de salud, educación, recreación, deporte y cultura que permitan conocer las tendencias y reorientar las políticas municipales. Algunos de los proyectos se orientan a la conformación de redes de información de datos que permitan a las autoridades tomar decisiones en el establecimiento, corrección y coordinación de políticas en los sectores de la salud, la educación, la recreación y la cultura.
2. Conformación de redes de apoyo interinstitucional en materia de educación, recreación, deporte y cultura; comprende los siguientes proyectos:
  - 2.1. Definición de área y construcción de los Centros de Recursos Educativos Municipales, CREM.
  - 2.2. Elaboración de un expediente detallado del equipamiento de todos los establecimientos educativos de la ciudad discriminados por Comuna.
  - 2.3. Fortalecimiento de establecimientos educativos a través de la creación de redes de apoyo entre instituciones cercanas
3. Fortalecimiento de centros comunales y barriales a partir de la dotación e integración de equipamientos comunitarios, mediante los siguientes proyectos:
  - 3.1. Construcción de casas comunales en centros de comuna, que contengan sede para la Junta Administradora Local, sedes para asociaciones que trabajen en beneficio de la comuna, sala de reuniones, sala para conferencias, sala de lectura y capacitación de jóvenes.
  - 3.2. Dotación de equipamientos comunales requeridos, preferenciando su ubicación en los centros de comuna o de barrio, así: Parque Ecológico San Francisco 2ª etapa, Lote Villas de San Antonio, Parque Yarumito 2ª etapa, Parque Guamalito 3ª etapa, Parque Barrio San José, Lote Tejar las Torres de Santa María.
  - 3.3. Determinación de paraderos de buses en centros comunales y barriales
  - 3.4. Incentivo a la implantación de actividades comerciales, como refuerzo a los centros barriales y comunales. desarrollos comerciales al interior de los centros barriales y comunales.
4. Mejoramiento de la calidad espacial de las diferentes instalaciones que prestan atención a la comunidad, por medio de estos proyectos:
  - 4.1 Terminar la construcción de las Concentraciones Educativas.
  - 4.2 Mejoramiento de establecimientos educativos en lo concerniente a problemas de iluminación, ventilación, y condiciones acústicas y térmicas de los diferentes establecimientos
  - 4.3. Construcción de instalaciones sanitarias dignas y acordes con el volumen de población que atienden los establecimientos que se mencionan en los documentos de diagnóstico y formulación.
5. Establecimientos de redes de museos, bibliotecas y centros culturales mediante el montaje de sistemas de coordinación, intercambio de información y telecomunicaciones que fortalezcan la cultura municipal, mediante las

siguientes acciones:

- 5.1. Promoción de museos relacionados con la actividad industrial del municipio (Textil, cervecería, licoreras, ladrillera, talco, purificación de aguas).
- 5.2. Implementación de centros culturales anexos a la Casa de la Cultura, en el centro tradicional (biblioteca municipal), en el sector del norte y en el sector sur Parque Guamalito.
- 5.3. Localización de una sede para la casa de la cultura en el norte del municipio, en el centro de actividades múltiples propuesto para esta comuna.

6. Reubicación de instalaciones educativas deficientes como

- 6.1 Escuela Olivares
- 6.2. Escuela Matilde Arango

6. Reconstrucción y mantenimiento de equipamiento en salud, con estos proyectos:

- 7.1. Centro Integrado de Salud, CIS, Triana
- 7.2. Generar acciones de mantenimiento permanente para los distintos centros de atención de salud del municipio

8. Programa de fomento a la instalación de nuevas instituciones prestatarias de salud, como refuerzo a las centralidades comunales y barriales.

9. Programas de saneamiento básico y prevención de salud en los diferentes barrios y en especial, en aquellos que registran los mayores índices de marginalidad, accidentalidad o morbilidad, mediante los siguientes proyectos:

- 9.1. Capacitación de voluntarios en la atención de primeros auxilios.
- 9.2. Dotación de botiquines comunitarios en las zonas mas deprimidas del territorio

10. Fortalecimiento y diversificación de actividades deportivas y recreativas en el territorio municipal, con los siguientes proyectos:

- 10.1. Terminación de la infraestructura deportiva del Plan de Manejo Integral del Parque Ditaires.
- 10.2. Mantenimiento físico a los diferentes escenarios deportivos y recreativos de la ciudad
- 10.3. Facilitar la comunicación vial y peatonal entre los escenarios deportivos y recreativos y las instalaciones educativas.

11. Definición de áreas para el crecimiento de los servicios de orden municipal y metropolitano, mediante el desarrollo de los siguientes proyectos:

- 11.1. Rehabilitación del área libre situada entre el tránsito municipal y la carrera 42, como área de servicios para la población del municipio y con extensión a la población del sur del valle del Aburrá.
- 11.2. Adecuación de tierras situadas en la desembocadura de la quebrada Doña María al río Medellín, margen izquierda, para la localización de equipamiento comunitario.
- 11.3. Adecuación de terreno situado en el cruce de la Avenida Simón Bolívar y el corredor multimodal del río, a la entrada del barrio Simón Bolívar, para la construcción de equipamiento colectivo.
- 11.4 Estudios de factibilidad y construcción de un Centro de Convenciones y de

Negocios comercial e industrial del valle de Aburrá en la manzana comprendida entre las calles 50 y 51 y carreras 48 y 49.

**ARTICULO 68. Sobre redes de servicios públicos en el corto y mediano plazo.**

Se establecen los siguientes programas y proyectos:

1. Ampliación de la cobertura de agua potable mediante los siguientes proyectos:
  - 1.1. Realización de inventarios de redes de abastos de agua potable en el territorio municipal, identificando propietarios y cantidades de redes.
  - 1.2. Estudios de ampliación de capacidad de suministro de agua potable para áreas de expansión y densificación de acuerdo con las normas de tratamientos urbanísticos que aquí aprueben.
2. Ampliación de redes eléctricas. Se inicia con el proyecto de realización de inventarios de redes de energía eléctrica, identificando propietarios y cantidades de redes.
3. Ampliación de cobertura en redes telefónicas. El programa plantea estos proyectos.
  - 3.1. Ampliación de la cobertura de teléfonos públicos en los distintos barrios del municipio, privilegiando los centros barriales y comunales.
  - 3.2. Realización de inventarios del sistema de telefonía, identificando propietarios de redes y cantidades de líneas.
4. Impulso a la diversificación de sistemas energéticos y racionalización del uso de los servicios. Comprende estos proyectos:
  - 4.1. Realización de campañas tendientes a racionalizar el uso de los servicios públicos domiciliarios.
  - 4.2. Campañas orientadas al conocimiento de otros sistemas de suministro de energía y promoción del uso de la energía solar y de gas.
  - 4.3. Gestión ante oferentes para la instalación de redes de gas domiciliario.
  - 4.4. Estudio de factibilidad de la instalación de paneles de energía solar en las escuelas públicas y otras edificaciones de equipamientos colectivos.
5. Mejoramiento y ampliación de cobertura en el sistema de recolección de los desechos líquidos, con los siguientes proyectos:
  - 5.1. Realización de inventarios de redes de alcantarillado, identificando propietarios de redes y cantidades.
  - 5.2. Realización de un estudio para estimar las capacidades de las redes municipales de aguas negras y lluvias y cálculo de sumideros en las principales vías de la ciudad.
  - 5.3. Realización de estudios para determinar las capacidades de las redes de alcantarillado de las áreas de expansión y densificación.
  - 5.4. Conexión de la red de aguas negras al sistema de colectores de todas las viviendas del área urbana.
6. Mejoramiento y ampliación de la cobertura en el sistema de recolección y disposición final de los desechos sólidos con los siguientes proyectos:
  - 6.1. Acoger en su integralidad el plan de manejo de desechos sólidos que desarrolla en la actualidad el Área Metropolitana.
  - 6.2. Diseñar y poner en funcionamiento estrategias económicamente viables de reciclaje de desechos sólidos en la fuente (sector industrial y comercial), en los usuarios finales de los productos y en centros de acopio antes de su

conducción a los depósitos finales.

- 6.3 Diseñar y poner en funcionamiento programas continuados de educación ambiental dirigidos a la comunidad en general para el mejor aprovechamiento de residuos orgánicos y no orgánicos.
- 6.4 Evaluar la factibilidad de montaje de tecnologías de compactación de residuos industriales, antes de proceder a su disposición final.
- 6.5 Evaluar la factibilidad de montaje de tecnologías de compactación de residuos domésticos en centros de acopio localizados en el municipio antes de su conducción a los depósitos finales.
- 6.6 Evaluar la factibilidad de montaje de tecnologías de incineración de parte de los residuos que se producen en el municipio, mediante acuerdos con municipios vecinos que pretenden montar este tipo de tecnologías en el mediano plazo.

**Parágrafo.** El municipio de Itagüí asumirá la propuesta global de manejo de desechos sólidos que presente el Área Metropolitana para la región

#### **Sección 4. De las cesiones urbanísticas gratuitas.**

**ARTICULO 69. Concepto.** Con el criterio de que los habitantes deben disfrutar de un adecuado espacio público y un equilibrado equipamiento en materia de servicios colectivos y acorde con la Ley, se establecen las cesiones urbanísticas gratuitas para los elementos de la infraestructura urbana tales como:

1. Areas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que permitan la continuidad vial en suelo urbano.
2. Areas requeridas para el equipamiento colectivo.
3. Areas para zonas verdes y recreativas o parques de uso público, sin contabilizar en ellas las zonas verdes correspondientes a la sección pública de la vía, las cuales deben cederse como parte integral de la vía pública.

**Parágrafo 1.** Las áreas entregadas no podrán ser áreas con afectaciones legales o físicas que impidan su utilización, como por ejemplo, el caso de terrenos inundables o de altas pendientes que impidan su adecuación.

**Parágrafo 2.** El área a ceder se podrá entregar bien en el sector o en otras zonas acorde con las necesidades del sistema de equipamientos y de espacio público urbano, según la reglamentación vigente sobre la materia, hasta tanto sean expedidas normas específicas dentro de los parámetros generales de este Plan de Ordenamiento y el nuevo marco legal sobre las normas urbanísticas que presenta el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 3.** 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 la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, para lo cual la Administración Municipal elaborará una reglamentación sobre el tema, en el corto plazo, con el objeto de asignar estos valores a la provisión de los terrenos para espacios públicos según los proyectos en este aspecto del Plan de Ordenamiento Territorial.

### Capítulo 3:

#### De la zonificación de usos del suelo en las áreas urbanas y de expansión.

**ARTICULO 70. De la zonificación de usos del suelo urbano.** El Plan de Ordenamiento Territorial define como zonificación de usos del suelo urbano, la consignada en el plan así denominado, acorde con la categorización de usos adoptada en el numeral 1 del artículo 25 del presente Acuerdo y las respectivas tipologías según el artículo siguiente.

**ARTICULO 71. De la clasificación y codificación de zonas por tipología de actividades.** Los usos se clasifican así:

1. Zona industrial (I) comprende:
  - Industria pesada (IP)
  - Industria con restricciones (IM)
  - Industria liviana (IL)
2. Zona comercial (C) comprende:
  - Corredores comerciales principales (CC)
  - Corredores comerciales de acceso al metro (CM)
  - Corredores comerciales de comercio pesado; dada la modalidad como se presenta esta actividad en el municipio, se incorpora esta tipología al uso industrial
  - Centros de barrio y
  - Centros de comuna
3. Zona residencial (R), Comprende estos tipos:
  - Unifamiliar
  - Bifamiliar y trifamiliar
  - Multifamiliar

Podrá desarrollarse en toda el área urbana, excepto aquellas zonas donde específicamente se restringe el uso residencial por incompatibilidad con otros usos asignados.

4. Zona servicios (S). Comprende:
  - Servicios de carácter religioso (SR)
  - Servicios de carácter comercial (SC)
  - Servicios viales (SV)
5. Zonas de Uso social obligado (O). Según la finalidad y el servicio que se presta a la comunidad, se clasifica en áreas para:
  - Cultural (OA)
  - Educación (OB)
  - Salud (OS)
  - Asistencia y protección social
  - Recreativo (OC) y específicamente parque (OD)
  - Culto (OF)
  - Especial como planta de tratamiento (OG)
  - Vial y de zonas verdes (OV)
6. Múltiple. Esta categoría no presenta tipología por cuanto su denominación significa la concentración de diferentes actividades mediante la mezcla de comercio, vivienda, algunas industrias livianas y servicios que se concentran y

generan mayores desplazamientos de población.

**ARTICULO 72. De la asignación de usos en el área de expansión.** El Plan de Ordenamiento Territorial dispone para el áreas de incorporadas como suelo de expansión, independiente de la participación del uso específico residencial de vivienda de interés social (VIS), la asignación para uso de zonas verdes y recreativas, que se declarará luego como uso social obligado en el marco de las directrices y parámetros del Plan.

**ARTICULO 73. De las áreas expuestas a amenazas y riesgos.** Las áreas expuestas a amenazas y riesgos de origen natural se describen en el Artículo 23, numeral 1.8. del presente Acuerdo y se muestran en el plano No. 2.5.1 denominado de Riesgo, que hace parte del presente Acuerdo.

Mientras se realizan los estudios técnicos de microzonificación geotécnica necesarios para el establecimiento de una nueva norma, continuarán vigentes las Resoluciones del Comité Local de Emergencias ( Hoy Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres CLEPAD), 001 del 28 de agosto de 1995, 002 del 21 de mayo de 1996 y 003 del 23 de octubre de 1996, así como las demás normas sobre la materia expedidas por las autoridades locales, metropolitanas y regionales.

#### **Capítulo 4. De los Planes de vivienda.**

**ARTICULO 74. Estrategia de vivienda.** En el marco de la política de asentamientos humanos y vivienda, para el desarrollo de los programas enunciados en el artículo 12 numeral 5 de este Acuerdo, el Plan de Ordenamiento Territorial define como estrategia para atender la demanda de vivienda, la consolidación de un ente o programa que rijas, controle y regule la producción de vivienda al interior del municipio a través de la orientación de planes de vivienda en los niveles de producción y arriendo, tanto de interés social como de vivienda comercial. Para llevarlo a cabo, se propone en el corto plazo:

- Integración de los Planes de vivienda con el resto de dependencias de la Administración municipal con el fin de interactuar en torno al problema de la vivienda en el municipio.
- Proyección del Instituto o Programa de Vivienda hacia diferentes sistemas de producción de vivienda, tanto comercial como de interés social en el municipio.
- Promoción de herramientas de financiación inmobiliaria para la producción de vivienda como son el leasing, arriendo y venta.
- Creación de un observatorio de vivienda y urbanismo en la Dirección de Planeación.
- Control de la construcción y la aplicación de la norma en nuevas edificaciones.

**ARTICULO 75. De los programas y proyectos en el corto y mediano plazo.** En concordancia con el artículo 12 ya citado, los proyectos que el Plan de Ordenamiento plantea en cada uno de los programas son los siguientes:

1. Programa de embellecimiento de la imagen de la ciudad, promoviendo el mejoramiento de la calidad de las edificaciones y de los espacios públicos mediante los proyectos:
  - 1.1. Control en la aplicación de la norma de acabados finales de fachada en los diferentes desarrollos.
  - 1.2. Creación de incentivos fiscales para el mejoramiento de la apariencia de las viviendas, comercios, actividades industriales y de servicios.

- 1.3. Manejo y control de vallas y avisos publicitarios.
  - 1.4. Control y recuperación del espacio público por la ocupación y extensión de actividades comerciales sobre antejardines y andenes.
  - 1.5. Incentivos para la recuperación de zonas verdes y antejardines, convertidas hoy en pisos duros.
2. Programas de mejoramiento de vivienda y entorno con el proyecto a corto plazo en los barrios El Rosario, 19 de Abril, Santa María 1 (El guayabo), La Santa Cruz.
  3. Producción de vivienda a partir de procesos de redensificación urbana, buscando además la generación de espacios libres y públicos efectivos de calidad, a través del incremento de los índices de construcción y la reducción de índices de ocupación del suelo, con los proyectos:
    - 3.1. Estudio específico que permita proponer incentivos de desarrollos en altura hasta diez pisos en el centro de la ciudad, el Centro de la Moda y el área de desarrollo situada al sur del municipio, siempre y cuando se aprueben los respectivos planes parciales de cada sector.
    - 3.2. Formulación de incentivos a desarrollos en altura hasta cinco pisos en sectores aledaños al centro tradicional y Centro de la Moda que no cuenten con presiones urbanísticas fuertes, como se observa en el plano 2.2 denominado tratamientos, que hace parte integral del presente Acuerdo.
    - 3.3. Formulación de incentivos al desarrollo de vivienda en cinco pisos en el suelo de expansión en la zona norte del municipio.
    - 3.4. Construcción de planes de vivienda, con mayor participación en soluciones de vivienda de interés social, en cinco pisos, en los lotes con que actualmente cuenta el IMVIR.
  4. Programa de conservación de vivienda en los sectores consolidados, donde las densidades de construcción son bajas y el tamaño del barrio no amerita la transformación de sus estructuras mediante los siguientes proyectos:
    - 4.1. Conservación de densidades y mejoramiento de la calidad de los barrios y sus viviendas, en los barrios Malta, Pilsen, Satexco, La Finca y Santa Ana.
    - 4.2. Conservación de densidades en las diferentes unidades de vivienda cerradas construidas actualmente en el municipio.
  5. Programa de reubicación, en asocio con las entidades competentes, de viviendas situadas en zonas de riesgos, de protección o de áreas reservadas para proyectos urbanos de interés colectivo, mediante estos proyectos:
    - 5.1. Realización de estudios de microzonificación geotécnica en los sectores ubicados al occidente del municipio, que permitan establecer el número de viviendas expuestas a altos riesgos, principalmente en los sectores de La Banca, Olivares, El Rosario, Santa María 1, La María, Los Gómez, El Progreso, El Pedregal y El Porvenir, y La Loma de los Zuleta.
    - 5.2. Estudio para la reubicación de edificaciones situadas sobre las áreas de protección de las diferentes corrientes de agua que por Ley puedan o deban ser reubicadas.
    - 5.3. Estudio de factibilidad para la reubicación de edificaciones que deban ser demolidas por la construcción de proyectos viales, en las márgenes de retiro de la quebrada Doña María y el río Medellín.
  6. Programa de conservación y protección de valores patrimoniales arquitectónicos y urbanísticos, con los proyectos:
    - 6.1. Conservación del trazado urbano del barrio El Rosario
    - 6.2. Protección, conservación mejoramiento y definición de los usos posibles de

las edificaciones declaradas con valor patrimonial y adoptadas como Patrimonio en el Artículo 38 del presente Acuerdo

7. Programa de rehabilitación de sectores urbanos y rurales deprimidos, con el fin de liberar áreas y promover el mejoramiento técnico y ambiental de las viviendas, generar espacio público efectivo y mejorar las condiciones de circulación en el interior del barrio, con los siguientes proyectos:
  - 7.1. Mejoramiento barrial y de rehabilitación de viviendas en los barrios San Pío X, Camparola, Monte Verde, Santa Catalina, La Palma, Yarumito y La Finca.
  - 7.2. Mejoramiento barrial y de rehabilitación de viviendas en los barrios El Rosario, El Tablazo, Santa María 1 (El Guayabo) y La Hortensia.
  - 7.3. Mejoramiento barrial y de rehabilitación de viviendas en San Javier, Triana y San Francisco.
  
8. Programa de legalización de viviendas y titulación de predios con los siguientes proyectos:
  - 8.1. Titulación de predios en el barrio La Santa Cruz.
  - 8.2. Exención de sanciones establecidas para la legalización de viviendas.
  
- 9 Programa sobre elaboración de planes de vivienda, en el marco de una política que contemple tanto vivienda de interés social como vivienda comercial, el Plan contempla los siguientes proyectos para el mediano y largo plazo:
  - 9.1 Generación de unidades de vivienda de interés social a partir de planes de vivienda comercial, como pago o reconocimiento de las obligaciones de los constructores y promotores con el municipio.
  - 9.2 Generación de nuevas unidades de viviendas a partir del reciclaje de edificaciones desafectadas.
  - 9.3 Generación de nuevas unidades de viviendas a partir de la rehabilitación de sectores deprimidos.
  - 9.4 Administración del conjunto de vivienda que el municipio adquiera en desarrollo de la política de vivienda aprobada en el presente Acuerdo y que destine para arriendo, tanto de interés social como comercial
  - 9.5 Construcción de planes de vivienda en los terrenos del IMVIR ubicados en el plano 4l denominado de programa de ejecución y proyectos, que hace parte de los anexos del presente Acuerdo, con participación de vivienda de interés social y vivienda comercial.

**Parágrafo.** La vigencia del acuerdo 015 de 1999, por medio del cual se legalizan unas construcciones será hasta el día 30 de septiembre del 2000.

**ARTICULO 76. De la participación de la vivienda de interés social.** Deberá destinarse un veinte por ciento (20%) al desarrollo de programas de vivienda de interés social en el nuevo suelo de expansión urbana adoptado por este Acuerdo, independiente de que estos programas se localicen en otras zonas de la ciudad de acuerdo con la asignación general de usos del suelo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 77. Parámetros para la localización de terrenos para vivienda de interés social.** En el marco de los lineamientos de una política metropolitana de vivienda en proceso de elaboración, se definirán tales parámetros y directrices en una fase posterior a la adopción de este plan.

Como parámetros del nivel local, se establecen los siguientes:

1. Se seleccionaron predios en sectores ya urbanizados o de fácil integración a la malla urbana existente.
2. Las zonas destinadas a vivienda de interés social deberán desarrollarse acorde con las normas básicas de urbanismo vigentes, en especial velarán por el adecuado equipamiento comunal, así como de espacio público para sus habitantes.
3. Se pretende aprovechar predios dispersos en el área urbana con el objeto de no concentrar en una sola zona los proyectos de vivienda de interés social.

**ARTICULO 78. Terrenos para vivienda de interés social:** Se definen como terrenos para atender la demanda de vivienda de interés social los presentados en el plano 4 denominado Programa de Ejecución y Proyectos, que hace parte de este Acuerdo y que se detallan a continuación:

- El área comprendida entre la calle 76 y la urbanización Alicante, a la altura de la carrera 56 hacia la zona occidental; de esta área queda excluida la zona de protección (por retiro) de la quebrada La Llorona.
- El área comprendida entre las calles 55A y 56 entre la carrera 60 y el límite de la zona de protección (por retiro) de la quebrada La Tablaza.
- El área comprendida entre la calle 46A y la calle 46, entre las carreras 56 y 57.
- El área ubicada en el predio de la zona industrial Satexco que limita con el barrio Playa Rica, a la altura de la calle 53A.
- El área comprendida entre las carreras 61 y 62, limitando con el Par vial adoptado en el proyecto estratégico Plan de manejo Integral de la quebrada Doña María
- El área comprendida por el predio ubicado sobre el límite del barrio San Gabriel, a la altura de la carrera 68, excluyendo de ésta el área de protección (por retiro) de la quebrada La Justa.
- El área comprendida por el predio ubicado entre la calle 26B y su límite con el barrio San Francisco excluyendo de ésta el área de protección (por retiro) de la quebrada La Justa.

**Parágrafo:** Los anteriores terrenos quedan referenciados en el plano 2.2 denominado Tratamientos, que es parte integrante de este Acuerdo.

**ARTICULO 79. Declaración de desarrollo prioritario.** Se declaran como lotes de desarrollo prioritario, los que aparecen con tal denominación en el plano No 2.2 denominado Tratamientos y que hace parte integral de este Acuerdo.

## **Capítulo 5. De las normas urbanísticas generales.**

**ARTICULO 80. Definición de actuaciones urbanísticas.** Son las formas de gestión para ejecutar programas, proyectos y obras del Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 388 de 1997 define como actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones queda explícitamente regulada por normas urbanísticas generales expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia, establecidos en el capítulo 7 de este Acuerdo.

**ARTICULO 81. Concepto de Normas Generales.** Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción, e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del

perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

**Parágrafo.** Acorde con esta definición legal, estas normas generales equivalen a las normas urbanísticas contenidas en el estatuto de ordenamiento urbano que establece las condiciones de uso, tratamiento y aprovechamiento del suelo en las distintas actuaciones urbanísticas como la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles, así como a las normas básicas de construcción, por lo tanto, el actual estatuto 040 de 1994 queda modificado en los términos de este Acuerdo.

**ARTICULO 82: Concepto.** El Plan de Ordenamiento Territorial presenta las definiciones normativas asignadas a las distintas zonas homogéneas, mediante una ficha síntesis para cada sector, que permite conocer el tipo de tratamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo sobre usos del suelo y de aprovechamiento del mismo, expresadas en forma de alturas permitidas e índices de ocupación y construcción.

**Parágrafo 1.** Las fichas síntesis hacen parte integral de este Acuerdo y están referidas al plano 2.2 Tratamiento urbanístico mediante la asignación de un código a cada uno de los polígonos en que se divide el casco urbano según la caracterización en zonas morfológicamente homogéneas. Así, cualquier agente público, privado o comunitario puede consultar con facilidad las definiciones normativas que afectan un determinado predio o porción de territorio.

**Parágrafo 2.** Las recomendaciones para el desarrollo que expresan las fichas, constituyen directrices y parámetros para los planes parciales por comunas, que deberán revisar la norma urbanística general asignada en este Plan, la cual puede ser modificada en los mismos, atendiendo el estudio detallado de cada zona en particular mediante dichos planes parciales.

**ARTICULO 83: De la tipología de las normas generales.** Según el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en la definición del artículo anterior, hacen parte de las normas urbanísticas generales, las siguientes:

1. Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
2. La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
3. La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del Plan.
4. Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
5. Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
7. El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de

conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

8. Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

### **Sección 1. De los tratamientos urbanísticos y las áreas morfológicas homogéneas.**

**ARTICULO 84. Concepto.** Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada (Artículo 6 del Decreto 1507 de 1998). El tratamiento hace relación a un manejo diferenciado de áreas.

**ARTICULO 85. Concepto de áreas morfológicas homogéneas.** Se entiende como tales las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipología de edificación, así como usos e índices de construcción y ocupación derivados de su trama urbana original (Artículo 10, numeral 8. Decreto 879 de 1998) Según el texto y plano 2.9 de áreas morfológicas homogéneas que integra este Acuerdo..

**ARTICULO 86. Tipos de tratamiento.** Acorde con los desarrollos de la Ley 388 y con el objeto de orientar un desarrollo equilibrado del área urbana, se definen los siguientes:

1. **Conservación.** Está dirigido a la protección y valoración de elementos significativos o representativos de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad. Busca proteger las características físicas de las estructuras y preservar los valores patrimoniales, históricos y ambientales de los sectores donde se aplique dicho tratamiento. En el tratamiento de conservación, pueden distinguirse tres categorías:
  - Conservación arquitectónico- urbanística. Orientado a conservar las características volumétricas y ambientales de los sectores donde se considere que existen valores arquitectónicos y urbanísticos relevantes que deban preservarse.
  - Conservación histórica o monumental. Orientado a la conservación de las características físicas de aquellas estructuras y/o sectores de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica. Este tratamiento debe basarse en las normas nacionales de la Ley 397 de 1997 (o de la Cultura).
  - Conservación ambiental. Orientado a mantener áreas con las características físico- naturales o biofísicas actuales, preservarlas, protegerlas con usos y estructuras que cumplan una función ambiental adecuada.
2. **Consolidación.** Pretende afianzar el desarrollo de sectores urbanos de conformidad con las tendencias que presentan en su trazado urbano, sus usos y podrá corregir las deficiencias en dotación que puedan tener. De acuerdo con las características específicas de los sectores, habrá diferentes grados de consolidación.
3. **Mejoramiento integral.** Se dirige a mejorar las condiciones habitacionales y urbanas de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o

- inadecuado, para superar sus carencias de infraestructura, espacios públicos y equipamientos así como procurar el mejoramiento integral de la vivienda y la legalización de predios y edificaciones.
- **Mejoramiento por habilitación:** Consiste en la acción conjunta y coordinada entre la comunidad y la Administración Municipal tendiente a dotar de infraestructura física y de servicios públicos domiciliarios o colectivos a los asentamientos humanos, indispensables para la subsistencia digna de sus habitantes.
  - **Mejoramiento por legalización:** Consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de obligaciones tales como la titularización de predios, diseños de loteos, incorporación como suscriptores de las empresas de servicios públicos domiciliarios y demás obligaciones de saneamiento y urbanísticas.
  - **Mejoramiento por rehabilitación:** consiste en la acción conjunta de la comunidad y la Administración Municipal previa habilitación y legalización del desarrollo para complementar los servicios públicos domiciliarios, de equipamientos comunitarios y de programas que contemplen las condiciones particulares en lo físico, económico y social de cada asentamiento.
4. **Reubicación.** Es el tratamiento de sectores de asentamientos humanos que, por sus condiciones de ubicación en zonas de alto riesgo, presentan peligro para la integridad de las comunidades que los habitan y que a juicio de las autoridades competentes deben ser trasladadas a otro lugar de mejores condiciones. Cuando el riesgo es mitigable en el mismo sitio, se puede aplicar el tratamiento de relocalización dentro del mismo sector, siempre que existan las condiciones físicas ambientales de estabilidad.
5. **Desarrollo.** Es el tratamiento que define las características para desarrollar zonas que aún no se han incorporado al desarrollo urbano, pero ofrecen todas las condiciones para ello en el horizonte del Plan. Es el tratamiento aplicable al suelo clasificado como de expansión urbana, como también a grandes predios localizados al interior del suelo urbano con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que aún no han sido urbanizados o construidos.
6. **Redesarrollo.** Es el tratamiento que busca orientar procesos de transformación ya iniciados o bien generar nuevos desarrollos para lograr una utilización más racional del suelo en sectores que presenten condiciones para ello. En este tratamiento, se pueden introducir nuevos usos y mejor aprovechamiento con más altas densidades. Para aplicar este tratamiento, se deben utilizar los instrumentos de planificación detallada y desarrollo asociativo que plantea la Ley 388 de 1997 como son los Planes Parciales, Unidades de Actuación Urbanística y cooperación entre partícipes para posibilitar la repartición equitativa de las cargas y beneficios generales.

**ARTICULO 87. Criterio para definir los tratamientos a aplicar.** El Plan de Ordenamiento Territorial define las propuestas de tratamientos de las distintas áreas morfológicas homogéneas caracterizadas en el suelo urbano y de expansión, teniendo en cuenta las particularidades de conformación y desarrollo de las mismas y el análisis de sus características morfológicas y sus potencialidades en la búsqueda del desarrollo armónico del conjunto del suelo.

**ARTICULO 88. Determinación de tratamientos en el área urbana.** Los tratamientos que se establecen para el municipio de Itagüí se enumeran y especifican en los cuadros que se presentan a continuación:

**Parágrafo.** Las áreas enunciadas están referenciadas a los polígonos con los respectivos códigos, en el plano de tratamientos urbanísticos que constituye parte integrante de este Acuerdo.

**Cuadro 1**

Tratamiento	Código	Zona	Comuna	Barrios	Área
1. Redesarrollo	ZU-CC-01	Sur	1, 2 y 3	Las Margaritas, Robles del Sur, Camparola y Monte Verde	167.562,15 M <sup>2</sup>
2. Redesarrollo	ZU-CM-01	sur	1 y 2	Camparola, San José, San Pío X, La Independencia y San Juan Bautista	150.822,78 M <sup>2</sup>
3. Redesarrollo	ZU-CM-02	sur	1	El Centro, Los Naranjos y Zona Industrial 2.	180.277,82 M <sup>2</sup>
4. Redesarrollo	ZU-CM-03	sur	1 y 4	Simón Bolívar y Zona Industrial N°1	84.579,98 M <sup>2</sup>
5. Consolidación	ZU-IL-01	sur	2, y 3	19 de abril, San Gabriel y El Palmar	234.354,26 M <sup>2</sup>
6. Consolidación	ZU-IM-01	norte	4	Zona Industrial	499.529,27 M <sup>2</sup>
7. Redesarrollo	ZU-IM-02	Centro y sur	1 y 2	Zona Industrial	480.651,78 M <sup>2</sup>
8. Consolidación	ZU-IP-01	Sur, centro y norte	1, 2 y 4	Zona Industrial	935.869,78 M <sup>2</sup>
9. Consolidación	ZU-IP-02	Sur y centro	1, 3 y 6	Triana, Ditaires, Pilsen, Satexco y Curtiembres	360.308,28 M <sup>2</sup>
10. Redesarrollo	ZU-MA-01	sur	1	Centro.	295.675,64 M <sup>2</sup>
11. Redesarrollo	ZU-MA-02	Norte	4	Santa María 2	411.399,46 M <sup>2</sup>
12. Conservación	ZU-OA-01	sur	3	Parque Ditaires, Casa de la Cultura, Colegio Alemán	313.900,07 M <sup>2</sup>
13. Conservación	ZU-OB-01	sur	3	Liceo Concejo de Itagüí	51.493,39 M <sup>2</sup>
14. Conservación	ZU-OB-02	Occidental	5	Filtros de Coltejer	51.941,53 M <sup>2</sup>
15. Conservación	ZU-OB-03	Occidental	5	Sena	63.062,60 M <sup>2</sup>
16. Conservación	ZU-OB-04	Occidente	5	Loma Linda	27.025,78 M <sup>2</sup>
17. Conservación	ZU-OC-01	Centro	1	Centro	17.123,92 M <sup>2</sup>

18. Conservación	ZU-OD-01	sur	2	Mi Ranchito	11.863,85 M <sup>2</sup>
19. Conservación	ZU-OD-02	Norte	4	Parque de las Chimeneas	16.375,17 M <sup>2</sup>
20. Redesarrollo	ZU-OD-03	Sur, centro, norte y occidente	1, 3, 4, 5 y 6	San Francisco, San Antonio, Club Pilsen, Petroglifos, Calatrava y Santa María N° 3, al igual que los barrios atravesados por el parque lineal de la quebrada Doña María.	698.728,51 M <sup>2</sup>
21. Desarrollo	ZU-OD-04	Norte, sur y occidente	3, 4 y 5	San Francisco - San Gabriel, Calatrava, Ladrilleras	189.005,16 M <sup>2</sup>
22. Conservación	ZU-OD-05	Norte	2 y 3	Autopista, Villa Lía	25.379,26 M <sup>2</sup>
23. Conservación	ZU-OE-01	sur	2	Colegio John F. Kennedy, Hogar de los Recuerdos, Hospital del Sur	31.080,64 M <sup>2</sup>
24. Conservación	ZU-OE-02	sur	1	Liceo Femenino, Auditorio del Sur, Universidad Cooperativa de Colombia, Canchas	23.375,02 M <sup>2</sup>
25. Conservación	ZU-OF-01	Norte	4	San Fernando	135.994,86 M <sup>2</sup>
26. Consolidación	ZU-RA-01	Norte	4	Santa María 2	262.301,02 M <sup>2</sup>
27. Consolidación	ZU-RA-02	Norte	4	Simón Bolívar	186.627,20 M <sup>2</sup>
28. Consolidación	ZU-RB-01	Occidente	4 y 5	La Aldea, Ferrara, Loma Linda, Calatrava y Viviendas del Sur	361.441,73 M <sup>2</sup>
29. Consolidación	ZU-RC-01	centro	1	Los Naranjos, Villa Paula y Artex	139.984,48 M <sup>2</sup>
30. Consolidación	ZU-RD-01	Norte y occidente	4 y 5	Colinas del Sur, Entre Colinas, Bosques de San Pablo, Las Américas	386.407,52 M <sup>2</sup>
31. Consolidación	ZU-RE-01	sur	1 y 3	Malta, Pilsen y	40.840,22

n				Satexco	M <sup>2</sup>
32. Consolidación	ZU-RE-03	Sur	3	Ditaires	35.802,36 M <sup>2</sup>
33. Consolidación	ZU-RF-01	Occidental, centro y sur	1, 2, 3 5 y 6	Independencia, Santa Catalina, Samaria Robles del Sur, La Palma, Yarumito, San Francisco, Triana, Santa María la Nueva, La Unión, Villa Ventura, Balcones de Sevilla	441.545,80 M <sup>2</sup>
34. Consolidación	ZU-RF-02	Sur	2, 3 y 6	La Finca, San Javier y 19 de abril, La Unión	135.571,79 M <sup>2</sup>
35. Consolidación	ZU-RF-03	Sur y centro	1, 2 y 3	San Gabriel, San Antonio, Camparola, Monte Verde, San Pío X, Artex, Satexco, Playa Rica, San Isidro y San José	569.854,76 M <sup>2</sup>
36. Consolidación	ZU-RF-04	sur	3	Bariloche	210.594,73 M <sup>2</sup>
37. Consolidación	ZU-RG-01	Centro	1	Araucaria, La Gloria y Las Mercedes	304.857,96 M <sup>2</sup>
38. Consolidación	ZU-RG-02	sur	1 y 2	Las Margaritas, el Palmar, Santa Ana y La Independencia	210.194,89 M <sup>2</sup>
39. Desarrollo	ZU-RH-01	sur	3	Ditaires	448.955,77 M <sup>2</sup>
40. Desarrollo	ZU-RH-02	sur	2	Mi Ranchito	130.335,05 M <sup>2</sup>
41. Desarrollo	ZU-RH-03	Sur	2	Yarumito	88.861,22 M <sup>2</sup>
42. Desarrollo	ZU-RH-04	Norte	4	Ladrilleras Del Valle	61.142,28 M <sup>2</sup>
43. Desarrollo	ZU-RH-05	sur	3	Ditaires	396.609,98 M <sup>2</sup>
44. Desarrollo	ZU-RI-01	Sur y Occidente	3 y 5	Triana, 19 de abril, La Unión	30.858,24 M <sup>2</sup>
45. Desarrollo	ZU-RJ-01	Norte	4	Áreas de expansión	165.124,95 M <sup>2</sup>
46. Mejoramiento Integral	ZU-RK-01	Norte	4	Ajizal parte Baja, La Hortensia	30.859,56 M <sup>2</sup>
47. Mejoramiento Integral	ZU-RK-02	Occidente	4 y 5	Santa María 1, Fátima y El Tablazo	332.823,02 M <sup>2</sup>

48. Mejoramiento por legalización	ZU-RL-01	Sur	1	La Santa Cruz	11.067,54 M <sup>2</sup>
49. Mejoramiento por rehabilitación	ZU-RM-01	sur	6	Rosario	137.742,47 M <sup>2</sup>
50. Redesarrollo	ZU-RN-01	sur	3	San Francisco, Triana	270.363,50 M <sup>2</sup>
51. Redesarrollo	ZU-RN-02	Norte	4	San Fernando	91.455,30 M <sup>2</sup>
52. Conservación arquitectónica-urbanística	ZU-RP-01	sur	2	Santa Catalina	161.844,18 M <sup>2</sup>
53. Consolidación	ZU-SC-01	Norte	4	Plaza Mayorista	294.433,84 M <sup>2</sup>
54. Conservación	ZU-SR-01	sur	2	Jardines Montesacro	207.764,48 M <sup>2</sup>
55. Redesarrollo	ZU-SV-01	Sur, centro y norte	1, 2 y 4	Área industrial, Barrio La Santa Cruz, Yarumito, La Finca, Santa Catalina	571.104,57 M <sup>2</sup>

**Cuadro 2**

Tratamiento	Código	Zona	Comuna	Barrios	Área
Conservación	ZU-OA-01	Sur	3	Parque Ditaires, Casa de la Cultura, Colegio Alemán	313.900,07 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OB-01	Sur	3	Liceo Concejo de Itagüí	51.493,39 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OB-02	Occidental	5	Filtros de Coltejer	51.941,53 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OB-03	Occidental	5	Sena	63.062,60 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OB-04	Occidente	5	Loma Linda	27.025,78 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OC-01	Centro	1	Centro	17.123,92 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OD-01	Sur	2	Mi Ranchito	11.863,85 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OD-02	Norte	4	Parque de las Chimeneas	16.375,17 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OD-05	Norte	2 y 3	Autopista, Villa Lía	25.379,26 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OE-01	Sur	2	Colegio John F. Kennedy, Hogar de los Recuerdos, Hospital del Sur	31.080,64 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OE-02	Sur	1	Liceo Femenino,	23.375,02

				Auditorio del Sur, Universidad Cooperativa de Colombia, Canchas	M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-OF-01	Norte	4	San Fernando	135.994,86 M <sup>2</sup>
Conservación	ZU-SR-01	Sur	2	Jardines Montesacro	207.764,48 M <sup>2</sup>
Conservación arquitectónico- urbanística	ZU-RP-01	Sur	2	Santa Catalina	161.844,18 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-IL-01	Sur	2, y 3	19 de abril, San Gabriel y El Palmar	234.354,26 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-IM-01	Norte	4	Zona Industrial	499.529,27 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-IP-01	Sur, centro y norte	1, 2 y 4	Zona Industrial	935.869,78 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-IP-02	Sur y centro	1, 3 y 6	Triana, Ditaires, Pilsen, Satexco y Curtiembres	360.308,28 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RA-01	Norte	4	Santa María 2	262.301,02 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RA-02	Norte	4	Simón Bolívar	186.627,20 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RB-01	Occidente	4 y 5	La Aldea, Ferrara, Loma Linda, Calatrava y Viviendas del Sur	361.441,73 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RC-01	Centro	1	Los Naranjos, Villa Paula y Artex	139.984,48 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RD-01	Norte y occidente	4 y 5	Colinas del Sur, Entre Colinas, Bosques de San Pablo, Las Américas	386.407,52 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RE-01	Sur	1 y 3	Malta, Pilsen y Satexco	40.840,22 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RE-03	Sur	3	Ditaires	35.802,36 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RF-01	Occidental , centro y sur	1, 2, 3 5 y 6	Independencia, Santa Catalina, Samaria Robles del Sur, La Palma, Yarumito, San Francisco, Triana, Santa María la Nueva, La Unión, Villa Ventura,	441.545,80 M <sup>2</sup>

				Balcones de Sevilla	
Consolidación	ZU-RF-02	Sur	2, 3 y 6	La Finca, San Javier y 19 de abril, La Unión	135.571,79 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RF-03	Sur y centro	1, 2 y 3	San Gabriel, San Antonio, Camparola, Monte Verde, San Pío X, Artex, Satexco, Playa Rica, San Isidro y San José	569.854,76 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RF-04	Sur	3	Bariloche	210.594,73 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RG-01	Centro	1	Araucaria, La Gloria y Las Mercedes	304.857,96 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-RG-02	Sur	1 y 2	Las Margaritas, el Palmar, Santa Ana y La Independencia	210.194,89 M <sup>2</sup>
Consolidación	ZU-SC-01	Norte	4	Plaza Mayorista	294.433,84 M <sup>2</sup>
Desarrollo	ZU-RJ-01	Norte	4	Áreas de expansión	165.124,95 M <sup>2</sup>
Desarrollo	ZU-OD-04	Norte, sur y occidente	3, 4 y 5	San Francisco - San Gabriel, Calatrava, Ladrilleras	189.005,16 M <sup>2</sup>
Desarrollo	ZU-RH-01	Sur	3	Ditaires	448.955,77 M <sup>2</sup>
Desarrollo	ZU-RH-02	Sur	2	Mi Ranchito	130.335,05 M <sup>2</sup>
Desarrollo	ZU-RH-03	Sur	2	Yarumito	88.861,22 M <sup>2</sup>
Desarrollo	ZU-RH-04	Norte	4	Ladrilleras Del Valle	61.142,28 M <sup>2</sup>
Desarrollo	ZU-RH-05	Sur	3	Ditaires	396.609,98 M <sup>2</sup>
Desarrollo	ZU-RI-01	Sur y Occidente	3 y 5	Triana, 19 de abril, La Unión	30.858,24 M <sup>2</sup>
Mejoramiento integral	ZS-RK-01	Suburbana	El Progreso	El Porvenir, El Ajizal y Los Gómez	282.671,20 M <sup>2</sup>
Mejoramiento integral	ZS-RK-02	Suburbana	El Progreso	El Progreso	116.576,63 M <sup>2</sup>
Mejoramiento Integral	ZU-RK-01	Norte	4	Ajizal parte Baja, La Hortensia	30.859,56 M <sup>2</sup>
Mejoramiento Integral	ZU-RK-02	Occidente	4 y 5	Santa María 1, Fátima y El Tablazo	332.823,02 M <sup>2</sup>
Mejoramiento por Legalización	ZS-RL-01	Suburbana	El Progreso	Loma de los Zuleta, Los	161.013,93 M <sup>2</sup>

				Olivares y La María	
Mejoramiento por legalización	ZU-RL-01	Sur	1	La Santa Cruz	11.067,54 M <sup>2</sup>
Mejoramiento por rehabilitación	ZU-RM-01	Sur	6	Rosario	137.742,47 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-CC-01	Sur	1, 2 y 3	Las Margaritas, Robles del Sur, Camparola y Monte Verde	167.562,15 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-CM-01	Sur	1 y 2	Camparola, San José, San Pío X, La Independencia y San Juan Bautista	150.822,78 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-CM-02	Sur	1	El Centro, Los Naranjos y Zona Industrial 2.	180.277,82 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-CM-03	Sur	1 y 4	Simón Bolívar y Zona Industrial N°1	84.579,98 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-IM-02	Centro y sur	1 y 2	Zona Industrial	480.651,78 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-MA-01	Sur	1	Centro.	295.675,64 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-OD-03	Sur, centro, norte y occidente	1, 3, 4, 5 y 6	San Francisco, San Antonio, Club Pilsen, Petroglifos, Calatrava y Santa María N° 3, al igual que los barrios atravesados por el parque lineal de la quebrada Doña María.	698.728,51 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-MA-02	Norte	4	Santa María 2	411.399,46 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-RN-01	Sur	3	San Francisco, Triana	270.363,50 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-RN-02	Norte	4	San Fernando	91.455,30 M <sup>2</sup>
Redesarrollo	ZU-SV-01	Sur, centro y norte	1, 2 y 4	Área industrial, Barrio La Santa Cruz, Yarumito, La Finca, Santa Catalina	571.104,57 M <sup>2</sup>
Reubicación	ZS-RU-01	Suburbana	El Progreso	Olivares	17.275,58 M <sup>2</sup>

## Sección 2. Del aprovechamiento urbanístico.

**ARTICULO 89. Concepto.** El aprovechamiento urbanístico hace referencia al uso más eficiente del suelo y se expresa en forma de índices de ocupación y construcción, así como en densidades específicas y en altura y/o volumetría.

- **Índice de ocupación.** Se entiende por tal la cifra que indica el porcentaje de terreno a ocupar por la edificación en primer piso, luego de respetar los retiros establecidos por las normas.
- **Índice de construcción.** Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote (en zona ya urbanizada) da como resultado el área máxima permitida para construir en dicho lote. Cuando se trata de terrenos para desarrollar el índice se aplica al área bruta del mismo. La cifra que se adopta como índice de construcción está en función de la densidad asignada a la zona que se va a desarrollar.

**ARTICULO 90. Criterios para fijar el aprovechamiento urbanístico en las distintas áreas morfológicas homogéneas del suelo urbano.** Se consideran como criterios los siguientes:

1. Buscar una distribución más equitativa de la población en el territorio disminuyendo el desequilibrio actual.
2. Limitar la expansión urbana hacia los bordes de las laderas con el fin de prevenir las situaciones de riesgo que se generan con la ocupación de terrenos pendientes e inestables geológicamente para sostener procesos de construcción, aún de baja densidad, y evitar los mayores costos económicos y ambientales que implica la dotación de infraestructuras de estos desarrollos.
3. Ejercer un control de la densificación de la construcción, al asignar los aprovechamientos de manera diferencial de acuerdo con las condiciones de desarrollo de cada sector y sus potencialidades.
4. Consolidar la tendencia de crecimiento de las zonas según las características morfológicas de los predios y su entorno inmediato, asignando índices más elevados de densificación para equilibrar con aquellas zonas de aprovechamientos mínimos en sectores de bajo potencial para desarrollar.

**ARTICULO 91. Aprovechamiento específico por zonas de tratamiento urbanístico.** Teniendo en cuenta las características morfológicas del área urbana y de acuerdo con los criterios del artículo 90, el aprovechamiento urbanístico se establece de manera específica para cada zona de tratamiento en su respectiva ficha síntesis de normativa urbanística, en términos de índice de ocupación, índice de construcción y alturas máximas permitidas, éstas supeditadas a las normas vigentes sobre secciones viales y altura de las edificaciones.

**Parágrafo.** Estas normas generales de aprovechamiento podrán ser revisadas al interior de los planes parciales que se formulen en el marco de las directrices y parámetros de este Plan de Ordenamiento Territorial y que cumplan con todo el proceso de formulación según las disposiciones reglamentarias del Decreto 1507 de 1998, específicamente en sus artículos 15 y 16.

## Sección 3. De las Normas Básicas Urbanas.

**ARTICULO 92. Concepto.** Las normas básicas urbanas son las que garantizan las condiciones esenciales que las actuaciones urbanísticas de urbanización y edificación de inmuebles en el área urbana, deben cumplir en su diseño, procesos

de gestión y formas de ejecución. Por tanto constituyen una base importante para un desarrollo urbanístico que brinde calidad y seguridad a la población.

**ARTICULO 93. De las disposiciones generales para los procesos de las actuaciones urbanísticas.** Los procesos de dichas actuaciones deberán seguir las directrices estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial que hacen relación a los aspectos ambientales, de espacio público, patrimonio y la infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo planteado en las normas básicas y en los tratamientos urbanísticos.

**ARTICULO 94. De las normas básicas de urbanización y construcción.** Las actuales normas básicas urbanísticas y de construcción contenidas en el Acuerdo 040 de 1994 y las demás disposiciones que las modifican, continúan vigentes en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente Acuerdo y estén enmarcadas en los términos del artículo anterior.

**Parágrafo.** Se otorga un plazo de tres meses contados a partir de la publicación de este Acuerdo, para que la administración local consolide en un documento único las normas resultantes de este acuerdo y aquellas que permanecen vigentes del acuerdo 040 de 1994, así como también exprese en forma escrita en el mismo texto, aquellas de jerarquía superior que son determinantes para la adopción y aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.

### TITULO III COMPONENTE RURAL

#### Capítulo 1 Políticas de Mediano y Corto Plazo

**ARTÍCULO 95. Política sobre ocupación del suelo.** Con el criterio de fortalecer un área rural que actuaría como amortiguamiento del suelo de protección del Pico Manzanillo y Alto de los Eustaquio, se define una política integral que permita desarrollar actividades propiamente rurales. En el corto y mediano plazo, el Plan define como políticas:

1. Establecer zonas de protección y conservación de recursos naturales, dando importancia al agua que requieren los pobladores de la zona.
2. Fomentar las actividades agropecuarias que fortalezcan la zona rural.
3. Mantener el uso minero - industrial actual, pero con el desarrollo de una estrategia de explotación unificada que minimice los impactos al ambiente y potencie los terrenos para su posterior utilización en forma armónica con las políticas territoriales de largo plazo.
4. Delimitar los corredores viales que comunican el casco urbano con las veredas, donde ya existen procesos urbanísticos desordenados, como áreas suburbanas, con el propósito de desestimular su densificación.
5. Prever en el Plan la localización de equipamientos comunitarios identificando y afectando los lotes de uso social obligado.

**ARTICULO 96. Programas y proyectos de corto y mediano plazo:** En el marco de las políticas del artículo anterior, se implementarán los siguientes programas:

1. Programa de ejecución del Plan de manejo Ambiental del Pico Manzanillo elaborado por la Administración municipal, a través de los siguientes proyectos:
  - 1.1 Concurso público de méritos para el diseño paisajístico del parque Pico

Manzanillo.

- 1.2 Adquisición de predios.
- 1.3 Construcción de viveros e inicio de los procesos de revegetalización
- 1.4 Factibilidad diseño ,construcción y puesta en operación de un sistema de autocable que comunique con los sitios de interés turístico del municipio (Mi Ranchito - Parque Ditaires - Centro de La confección y Moda - Planta de tratamiento Itagüí).
- 1.5 Construcción de la infraestructura definida por el diseño.

2. Programa para la conservación de los recursos naturales no renovables, enmarcado dentro de la política ambiental.

2.1 Formulación de un plan de explotación, de manejo ambiental y de posterior abandono de la minería.

2.2 Legalización de la actividad minera.

2.3 Montaje de un sistema de control y vigilancia de la explotación del recurso y de la producción ladrillera.

3 Programa para la expansión del mercado laboral rural, enmarcado dentro de la política para el desarrollo industrial, comercial y la generación de empleo. Este programa se desarrollará mediante los siguientes proyectos:

3.1 Asistencia técnica y capacitación de la comunidad rural en el manejo de cultivos y en sistemas agroforestales.

3.2 Adecuación y reactivación del vivero municipal.

3.3 Establecimiento de canales de comercialización de excedentes agropecuarios.

4. Sistema de equipamiento colectivo rural. Para este efecto se da la categoría de uso social obligado a los predios que se enumeran más abajo y se muestran en el plano No 3.3 denominado Equipamientos básicos, que hacen parte integrante de este acuerdo. La administración municipal debe elaborar en el corto plazo el Plan Zonal rural que establezca el tipo de equipamiento que se construirá en cada uno de los lotes afectados.

Lotes para el desarrollo de equipamiento comunitario en el Barrio El Progreso, identificados mediante códigos en el plano 3.3 denominado Equipamientos básicos y que conforma de manera integral el presente acuerdo.

#### Sector El Progreso

- Terreno donde funcionó la Corporación para la rehabilitación de drogadictos La Misión.
- Terreno ubicado en la parte trasera del colegio.
- Terreno al frente del colegio.
- Terreno posterior al ubicado en la parte trasera del Colegio Juan Echeverri.
- Terreno al lado del Centro Cultural.
- Terreno identificado con el código.

Lotes para el desarrollo de equipamiento comunitario en la Vereda El Pedregal

- Terreno ubicado en la parte trasera del Colegio María Josefa Escobar.
- Lote y casas aledañas al Colegio María Josefa Escobar
- Lote donde se encuentra la cancha y terreno al lado.
- Terreno identificado con el código

- Lote actual del acueducto (Quebrada El Atravesado).
- Terrenos para vías. Interconexión vial entre Los Gómez, El Pedregal, Loma los Zuleta

Lotes identificados para el desarrollo de equipamiento comunitario en el barrio Los Gómez

- Lote y construcción donde se encuentra la Base Militar.
- Terreno Ladrillera La Pampa.
- Terreno aledaño a la cancha
- Lotes para el acueducto Ubicado en terrenos del Sector "Las Escalas", ubicado en el Sector "de Lito"
- Lote ubicado en la parte trasera del Colegio.

Lotes identificados para el desarrollo de equipamiento comunitario en el barrio El Porvenir

- Terreno cercano a la placa polideportiva.
- Lote donde se encuentra actualmente el Altar a la Virgen.
- Terreno explotado por la Ladrillera Medina y Asociados (parte central del barrio).
- Terreno ubicado al costado izquierdo de la entrada del barrio.
- Terreno donde se inició la construcción de la urbanización Parques de San Pablo.
- Terrenos para la comunicación dentro del barrio y vía de comunicación El Porvenir - El Ajizal.
- Lote para acueducto veredal. Terreno aledaño al nacimiento de agua del Sector 4 (quebrada La Calabacera).
- Terreno donde funciona la Terminal de buses Guayabal 142.

Lotes identificados para el desarrollo de equipamiento comunitario en el barrio El Ajizal

- Terreno aledaño a la Escuela El Ajizal.
- Lote aledaño a la Ladrillera Santa Mónica.
- Terreno ubicado al costado derecho en la entrada al barrio

Lotes identificados para el desarrollo de equipamiento comunitario en la vereda La María

- Terreno frente a la cancha.
- Terreno en la parte alta de la vereda.

Lotes identificados para el desarrollo de equipamiento comunitario en el barrio Los Olivares

- Lote aledaño a la escuela
- Terreno ubicado al final del callejón en donde está la escuela.
- Terreno en donde se encuentra actualmente el parque infantil
- Terreno detrás del Comité Ecológico.

Lotes identificados para el desarrollo de equipamiento comunitario en el sector

## Loma los Zuleta

- Lote para acueducto, cercano a las casas allí ubicadas.
- Terreno para escuela.
- Terreno aledaño a la cancha.
- Terreno detrás de la cancha.

## Capítulo 2. De los Usos del suelo rural

**ARTÍCULO 97. Definición de usos.** La zonificación de usos del suelo en el marco de las políticas del artículo 12 y expresada en el plano 3.1 “Usos del suelo rural” que hace parte integral de este Acuerdo, está definida según la categorización planteada en el artículo 25 de este Acuerdo para el suelo rural, de la siguiente manera:

1. Forestal protector: se asigna a las siguientes zonas con la respectiva clasificación de usos:

1.1. Pico Manzanillo y Alto de Los Eustaquio.

- Uso principal: Coberturas vegetales nativas protectoras.
- Usos complementarios: Senderos peatonales, recreación pasiva y paisajismo y sistemas de comunicación mediante cable aéreo.
- Usos restringidos: Sistemas agrícolas sostenibles
- Usos prohibidos: Ganadería intensiva y extensiva, cultivos limpios, nuevas viviendas, actividades mineras, industriales (grandes, medianas y pequeñas empresas), comerciales al por mayor y de servicios, recreación activa y vías carretables.

1.2. Zonas de retiros no urbanizados y nacimientos de quebradas.

- Uso principal: Coberturas vegetales nativas protectoras.
- Usos complementarios: Senderos ecológicos.
- Usos restringidos: Infraestructura de servicios públicos.
- Usos prohibidos: Vivienda, agricultura intensiva, ganadería intensiva y extensiva, actividades mineras, industriales (grandes, medianas y pequeñas empresas), comerciales (al por mayor y al detal) y de servicios, vías y equipamientos comunitarios.

1.3. Zonas de retiro y nacimiento de las quebradas que presentan desarrollos urbanos.

- Uso principal: Coberturas vegetales nativas protectoras.
- Usos complementarios: .Huertos frutales y leñeros
- Usos restringidos: Viviendas existentes que no se encuentren en riesgo no mitigable, equipamientos comunitarios y establecimientos de comercio al por menor y de servicios existentes, infraestructura vial y de servicios públicos (actuales).
- Usos prohibidos: Nuevas edificaciones de vivienda o crecimientos en altura, agricultura intensiva, ganadería intensiva y extensiva, actividades mineras, industriales (grandes, medianas y pequeñas), comerciales (al por mayor y al por menor) y de servicios, y equipamientos comunitarios.

1.4. Zonas con restricciones de uso por amenazas y riesgos:

- Uso principal: Usos de protección como coberturas vegetales, obras para la mitigación del riesgo.
- Usos restringidos: Infraestructura vial y de servicios, teniendo en cuenta que no pueden llegar a urbanizarse.
- Usos prohibidos: Actividades mineras, actividades industriales (grandes, medianas y pequeñas), comerciales (al por mayor y al por menor) y de servicios y demás usos urbanos.

2. Uso Industrial - Minero:

- Uso principal: Extracción de minerales industriales y producción de materiales para la construcción.
- Usos complementarios: Coberturas vegetales protectoras (recuperación y revegetalización de suelos degradados y taludes abandonados).
- Usos restringidos: Equipamientos comunitarios, infraestructura vial.
- Usos prohibidos: Nuevos usos urbanos.

3. Uso Agropecuario Sostenible:

- Uso principal: Producción agropecuaria y forestal.
- Usos complementarios: Equipamientos comunitarios, recreación, turismo, paisajismo y vivienda dispersa existente.
- Usos restringidos: Nueva vivienda e infraestructura vial y de servicios.
- Usos prohibidos: Actividades mineras, actividades industriales (grandes, medianas y pequeñas), comerciales al por mayor y de servicios

4. Uso social obligado:

5.

- Uso Principal: Infraestructura para equipamiento colectivo.
- Uso Complementario: Zonas verdes, plazoletas, parques.
- Uso Restringido: depositos de vehículos de transporte público
- Uso Prohibido: Residencial, Industrial, Minero, bodegas, agrícola.

**Parágrafo.** El Pico Manzanillo deberá desarrollarse según el Plan de Manejo Ambiental, que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 98. Uso mixto.** Se entiende por tal la mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, áreas de esparcimiento, vivienda campesina o de recreo, pero donde prevalecen las actividades de producción primaria (cultivos agrícolas y forestales). En general, en toda el área rural, debe prevalecer el mantenimiento del paisaje natural y las infraestructuras complementarias; las actividades permitidas deberán someterse a las exigencias de las normas ambientales sobre retiros, aislamientos, manejo y control de vertimientos y olores.

**ARTICULO 99. Usos en el suelo suburbano.** En las áreas definidas según el Artículo 21 del presente Acuerdo se establecen los siguientes usos:

- Uso principal: Residencial de baja intensidad y densidad.
- Uso complementario: Comercio al detal y de servicios (expendios de comidas y bebidas), equipamientos comunitarios, infraestructura vial y de servicios públicos y actividades agropecuarias y forestales.
- Usos restringidos: Actividades agropecuarias intensivas, actividad minera y de

fabricación de materiales para la construcción, vivienda en altura, densificación.

- Usos prohibidos: Nuevas explotaciones mineras, nuevas actividades industriales (grandes y pequeñas y medianas empresas), comerciales al por mayor y de servicios, nuevas viviendas.

**Parágrafo 1:** Se adoptan los tratamientos que se muestran en el cuadro siguiente.

Tratamientos

Mejoramiento integral	ZS-RK-01	Suburbana	El Progreso	El Porvenir, El Ajizal y Los Gómez	282.671,20 M <sup>2</sup>
Mejoramiento integral	ZS-RK-02	Suburbana	El Progreso	El Progreso	116.576,63 M <sup>2</sup>
Mejoramiento por Legalización	ZS-RL-01	Suburbana	El Progreso	Loma de los Zuleta, Los Olivares y La María	161.013,93 M <sup>2</sup>
Reubicación	ZS-RU-01	Suburbana	El Progreso	Olivares	17.275,58 M <sup>2</sup>

**ARTICULO 100. Centralidades en el territorio rural.** Al interior de esta categoría de suelo suburbano, se definirán centralidades que admitirán actividades de uso múltiple al servicio de sus habitantes y que reforzarán la jerarquización de un núcleo principal en la vereda El Progreso - Pedregal como cabeza corregimental de todo el territorio rural del municipio.

**ARTÍCULO 101. Servicios públicos complementarios.** Con el fin de complementar los servicios básicos se deben mejorar las coberturas de redes telefónicas y de energía eléctrica mediante un inventario de propietarios de redes y cantidades de líneas que permitan identificar las necesidades que los habitantes tienen en esta materia.

**ARTÍCULO 102. Áreas de protección y conservación de los recursos naturales.** Se definen como áreas de protección en la zona rural El Pico Manzanillo, El Alto de los Eustaquio, las zonas de nacimientos de quebradas y las áreas de retiro obligatorio de las corrientes de acuerdo con los parámetros definidos en este Acuerdo.

### Capítulo 3 De la Infraestructura vial y de servicios básicos

**ARTICULO 103. De la comunicación vial urbano- rural.** Es el sistema vial que conecta la zona urbana con las diferentes veredas que constituyen la zona rural del municipio.

**ARTICULO 104. De la jerarquía del sistema vial rural.** Para la comprensión de los componentes del sistema vial rural, se distinguen:

- Vías primarias rurales, aquellas que comunican las veredas entre sí en el corregimiento
- Vías secundarias, como su nombre lo indica, las que se desprenden de las vías primarias y dan el acceso directo a las veredas. En general, son las

demás vías para uso integrado del vehículo, el animal y el peatón.

- Caminos, aquellos que facilitan la movilidad animal y peatonal de los habitantes en forma individual o de grupos.

**ARTICULO 105. De los proyectos viales y de transporte en el corto y mediano plazo.** En desarrollo del programa de optimización de las comunicaciones viales con la zona rural, se establecen estos proyectos:

1. Mejoramiento de las condiciones de acceso a las veredas La María y El Porvenir, y construcción de andenes.
2. Definición del plan vial de la zona rural que permita el mejoramiento de las vías existentes con el objetivo de lograr la intercomunicación de las diferentes veredas y unir los tramos existentes.
3. Facilidad de transporte a todas las áreas rurales a las que se pueda acceder en vehículo, por medio de sistemas ágiles y pequeños (tipo buseta).
4. Construcción de andenes (donde sea posible) o adecuación de vías (peatón-vehículo) para facilitar los desplazamientos peatonales en la zona rural.
5. Estudio de factibilidad de sistemas alternativos de transporte masivo de bajo impacto ambiental, tipo autocable.

**ARTICULO 106. De los servicios básicos de acueducto y alcantarillado.** Para el adecuado suministro de servicios básicos a los pobladores ubicados por encima de la cota de servicios de Empresas Públicas de Medellín, se debe evaluar, diseñar, construir y operar un sistema de acueducto veredal o multiveredal, de acuerdo con los resultados de un estudio de prefactibilidad que debe ser realizado en un periodo no mayor a seis meses contados a partir de la publicación de este acuerdo.

**Parágrafo.** La Administración de los acueductos veredales que se construyan en la zona rural deberán ser administrados por juntas locales de acuerdo con lo establecido en la Ley de Servicios Públicos.

## TITULO IV DE LOS PLANES PARCIALES Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION

### Capítulo 1. De los planes parciales.

**ARTÍCULO 107. Concepto.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, y de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Podrán ser formulados en cualquier momento durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial y presentados ante las autoridades de Planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo, dentro de las disposiciones reglamentarias de la Ley 388 de 1997 y teniendo en cuenta los criterios, directrices y parámetros que aquí se definan.

**ARTÍCULO 108. Criterios para definir áreas objeto de planes parciales.** En la definición de las áreas objeto de planes parciales para el municipio de Itagüí se

deben tener en cuenta estos criterios:

1. El Plan de Desarrollo vigente y el contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. La coherencia con las políticas y estrategias sobre uso y ocupación del suelo formuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
3. La atención integral de problemas particulares de determinadas áreas urbanas o de expansión urbana.
4. El carácter morfológico homogéneo del área afectada.
5. La aplicabilidad de los instrumentos de gestión y financiación que ofrecen las leyes.
6. La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

**ARTÍCULO 109. Contenido de los planes parciales.** Deben incluir de acuerdo con las disposiciones reglamentarias sobre el tema, lo siguiente:

1. Definición de la política de desarrollo para el área objeto del plan, en función de su vocación, precisar los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orienten la respectiva intervención urbana.
2. Definición de la estrategia territorial que concrete las alternativas de planeamiento.
3. Definición de la estructura del sistema de espacio público que incorpore los sistemas estructurantes del Plan de Ordenamiento.
4. Definición de los usos específicos del suelo y la forma de ocupación y aprovechamiento del suelo.
5. Estrategia de gestión que defina la manera como se llevará a cabo, tanto desde el punto de vista financiero como institucional, haciendo uso de los instrumentos que al respecto brinda la Ley 388 de 1997.
6. Descripción general de la intervención a realizar en el área objeto del plan.
7. Programación en el tiempo que defina los plazos para las distintas etapas de ejecución.
8. Simulación urbanística - financiera, mediante la cual se estudian los posibles escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico y de los costos y rentabilidad de la posible intervención, con miras a lograr la viabilidad del plan.
9. Posibles propuestas de delimitación de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere el caso.
10. Normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana, objeto del Plan.

**ARTICULO 110. De las áreas objeto de planes parciales y sus lineamientos.**

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Itagüí determina la necesidad de complementar sus disposiciones por medio de diferentes planes parciales que se presentan en el plano 2.8 denominado Planes Parciales y que hace parte del presente acuerdo:

1. El área total de cada una de las Comunas delimitadas en el artículo 40 de este Acuerdo, para el respectivo Plan Parcial de revisión de la norma urbanística con el objeto de desarrollar normas específicas por comuna, teniendo en cuenta las características de las distintas áreas morfológicas homogéneas que conforman cada comuna.
2. Las áreas delimitadas como subcentros de comuna en el artículo 41 de este Acuerdo, para un plan de consolidación, para el diseño y organización de los centros de comuna, con el objeto de habilitar y mejorar la infraestructura, equipamiento y espacio público necesarios para fortalecer el carácter de

- centralidad a nivel de comuna.
3. El área delimitada como zona homogénea ZU-RE-03 (Ditaires) para un plan parcial de mejoramiento de espacio público, cuyo objeto es el diseño y manejo integrado del Parque Ditaires.
  4. El área que comprende el Barrio Villa Fátima, para un plan parcial de mejoramiento integral de todo el sector.
  5. El área urbana de la cuenca de la Quebrada Doña María, que en gran parte constituye área municipal de Itagüí, para un plan parcial de conservación ambiental y manejo integral de la cuenca. Este Plan Parcial debe desarrollarse en acuerdo con el Municipio de Medellín donde se encuentra el resto de la cuenca.
  6. Las áreas ubicadas en la periferia centro y norte del perímetro urbano, definida en el Plan de Ordenamiento territorial para parques perimetrales en el artículo 60 del presente Acuerdo, para un plan parcial de expansión urbana y mejoramiento del espacio público.
  7. Las áreas de los grandes lotes industriales, que pretendan cambiar de actividad, reducir sus áreas de producción, o lleguen a ser desafectadas de su uso en la vigencia del largo plazo de este Plan, para planes parciales de redesarrollo.

**ARTICULO 111. Directrices y parámetros para los planes parciales.** En general, todos los planes parciales deberán acoger en sus propuestas, los sistemas estructurantes y demás normas de carácter estructural y general, contempladas en las correspondientes zonas de tratamiento. Podrán utilizar en su formulación, los instrumentos de gestión del suelo y de financiación que brinda la Ley. En particular:

1. Plan parcial de revisión de la norma urbanística general a nivel de cada comuna. Estos deberán definir en cada caso los porcentajes de áreas de cesión, los usos generales, retrocesos, voladizos, condiciones del tránsito vehicular, normas paisajísticas, criterios específicos para legalización y titulación de inmuebles, etc. en cada comuna, en el marco de las normas generales asignadas en este Plan, según fichas síntesis de normativa urbanística y teniendo en cuenta las recomendaciones para el desarrollo de los distintos sectores que allí se expresan.
2. Plan parcial de consolidación de cada subcentro de comuna. Deberá definir la destinación de uso principal y complementario de inmuebles que tienen categoría patrimonial. Definir el espacio público efectivo, los equipamientos colectivos requeridos y los usos específicos del área delimitada.
3. Plan parcial de mejoramiento del espacio público mediante el diseño y manejo integrado del Parque Ditaires. Aunque este parque ya tiene un plan de manejo, es necesario revisarlo a la luz de las políticas establecidas en este Plan. El plan parcial deberá determinar con precisión las áreas que podrán dedicarse para actividades deportivas y de recreación, conservación de flora y fauna y los equipamientos necesarios para que los ciudadanos puedan acceder al disfrute de la naturaleza sin interferir con sus procesos.
4. Plan parcial de mejoramiento integral de todo el sector de Villa Fátima, que debe partir de la microzonificación geotécnica detallada del terreno con el objeto de determinar las áreas que puedan ser urbanizadas. El plan parcial no debe restringirse al sector afectado por el siniestro, sino que debe incluir todo el sector de Villa Fátima.
  - Debe partir de la microzonificación geotécnica detallada del terreno con el

- objeto de determinar las áreas que puedan ser urbanizadas.
- El plan parcial deberá definir una propuesta urbanística integral para el desarrollo del sector como vivienda de interés social.
  - Debe trazar las políticas de mejoramiento barrial y de viviendas a ser emprendidas por la administración y los particulares. Se deben incluir las propuestas para las obras de infraestructura necesarias para la habilitación de vías vehiculares o peatonales según sean las condiciones del terreno, servicios públicos domiciliarios y equipamientos complementarios.
  - Para las zonas actualmente ocupadas el Plan Parcial debe determinar las viviendas que deben ser reubicadas por encontrarse en condiciones de riesgo no mitigable, además de identificar y diseñar las medidas de mitigación estructurales (obras de infraestructura) y no estructurales necesarias para disminuir el riesgo de las viviendas que se estime pueden permanecer en ésta área.
5. Plan Parcial para la formulación del Plan de Manejo Integral de la Quebrada Doña María. Debe hacerse teniendo en cuenta todas las variables físico bióticas, socioeconómicas y culturales; debe proponer políticas, programas y proyectos específicos para lograr un manejo integral que consulte las realidades tanto físico espaciales de la cuenca, como socio culturales de las comunidades que ocupan este territorio. El Plan de Manejo Integral de la Quebrada Doña María debe incluir la factibilidad y el diseño del Par vial, el parque ecológico y demás aspectos relacionados con el equipamiento y amoblamiento urbano. Dado que la mayor parte del área municipal de Itagüí queda comprendida en el territorio de la cuenca, el Plan de Manejo debe asumir en su integralidad las directrices trazadas por este Plan de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con la concepción de Hecho Metropolitano, expresada en el capítulo de los determinantes, las acciones que se deriven de un Plan integral de manejo de la cuenca tiene impacto directo en dos municipios, lo que implica que este Plan tiene carácter de hecho metropolitano, razón por la cual se deben gestionar recursos del AMVA para su financiación.

6. Plan parcial para el mejoramiento de espacio público. El objetivo es el diseño y construcción del sistema de parques perimetrales en las áreas ubicadas en la periferia centro y norte del perímetro urbano, definidas en el Artículo 60 de este Acuerdo, con el fin de detener el proceso de ocupación desordenada de áreas rurales o suburbanas. La propuesta debe enmarcarse en las políticas ambiental y de espacio público; definir el tipo de vegetación a utilizar en estos parques y presentar propuestas de las obras de infraestructura necesarias para que la población tenga acceso al disfrute de estos espacios públicos, sin afectar la estructura del parque, ni la vegetación.
7. Plan parcial para el redesarrollo en los grandes lotes al interior de las zonas industriales. Estos Planes deberán ser formulados por las industrias que pretendan cambiar de uso, fragmentar los lotes cambiar de tipo de industria o deseen acogerse al principio de mezcla de usos establecido dentro de las políticas territoriales definidas por este Acuerdo. Los nuevos usos deberán planearse en forma armónica con las políticas del mediano y largo plazo sobre uso y ocupación del suelo, así como las normas específicas de aprovechamiento urbanístico para una utilización más eficiente del suelo. Igualmente deben prever la habilitación y mejoramiento de las infraestructuras viales, equipamiento y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

**Parágrafo 1:** La Oficina de Planeación Municipal será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia de un proyecto de plan parcial. igualmente será la responsable de presentarlos al Consejo Consultivo de Ordenamiento territorial y de recoger las recomendaciones y consideraciones que allí se expresan sobre tales proyectos.

**Parágrafo 2.** La Alcaldía Municipal aprobará los planes parciales siempre y cuando acojan los parámetros y directrices aquí señalados y no contradigan las determinaciones ni las normas estructurantes de este Plan de Ordenamiento.

## **Capítulo 2. De las unidades de actuación urbanísticas.**

**ARTICULO 112. Concepto de unidad de actuación urbanística.** Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en el plan parcial, la cual, debe ser urbanizada o construida en el suelo urbano o de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano, como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a los propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Parágrafo 1:** Las unidades de actuación urbanística son en síntesis, formas de gestión para ejecutar programas, proyectos y obras que se formulen en los planes parciales que desarrollarán las disposiciones del Plan de Ordenamiento territorial.

**Parágrafo 2:** Los planes parciales serán el único instrumento para definir las unidades de actuación urbanística, como mecanismo que permite el reparto de cargas y beneficios.

**ARTICULO 113. Criterios y procedimientos adoptados para la delimitación y caracterización de unidades de actuación urbanística.** Teniendo en cuenta la definición legal del artículo anterior, la unidad de actuación urbanística requiere:

1. En cuanto a su área, que ésta sea suficiente para llevar a cabo un desarrollo acorde con los objetivos y estrategias del Plan de Ordenamiento y del Plan Parcial para esta determinada zona.
2. Un proyecto urbanístico y arquitectónico que responda a las directrices y parámetros de la estrategia señalada para el sector.
3. Debe acompañarse el proyecto con los estudios de factibilidad técnica, económica, social y financiera que lo sustenten.
4. Un planteamiento de los instrumentos de gestión y financiación que van a utilizarse en su ejecución.
5. Un respaldo institucional, público o privado, que permita asegurar su realización.

**Parágrafo:** La unidad de actuación urbanística debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprende un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

**ARTICULO 114. Unidades de actuación urbanística.** Las Unidades de Actuación Urbanística contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial son las nuevas áreas incorporadas al perímetro urbano y que fueron descritas en el

Artículo 19 del presente Acuerdo; deberán desarrollarse como unidades de actuación urbanística en el marco de los criterios del artículo anterior.

**Parágrafo 1.** Los respectivos planes parciales definirán con precisión las áreas que conformarán cada unidad de actuación a ser desarrolladas como una unidad de planeamiento y propondrán los instrumentos para su conformación.

**Parágrafo 2.** En un plan parcial podrán definirse varias unidades de actuación urbanística.

### **Capítulo 3. De otros instrumentos y modalidades de gestión.**

**ARTICULO 115. De los instrumentos de gestión del suelo.** Son los mecanismos que permiten institucionalizar y ejecutar en la práctica las distintas acciones urbanísticas que se proponen en el Plan de Ordenamiento Territorial en los términos de la Ley 388 de 1997, para su utilización por parte de las autoridades locales.

**ARTÍCULO 116. Tipología de instrumentos.** En concordancia con la Ley 388 de 1997, se establecen los siguientes instrumentos

#### **1. Instrumentos para la adquisición del suelo:**

1.1. **Enajenación voluntaria.** Una vez se haga la declaratoria de utilidad pública acorde con alguno de los motivos enunciados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se podrá proceder al mecanismo de enajenación voluntaria en los términos que la misma Ley establece.

1.2. **La expropiación judicial.** El municipio podrá adquirir, cuando no se llegue a un acuerdo para una enajenación voluntaria de inmuebles que han sido declarados de utilidad pública o interés social mediante la expropiación judicial. 1.3. La expropiación por vía administrativa. En caso de que existan condiciones especiales de urgencia, siempre dentro de los criterios de la Ley, se podrá proceder mediante este instrumento.

2. **Instrumentos para modificar la estructura predial.** La redefinición de predios al interior de una unidad de actuación urbanística para lograr una mejor repartición de cargas y beneficios, podrá lograrse mediante:

2.1. **El sistema de reajuste de tierras**, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía y teléfonos, en caso de incorporación de suelo de expansión.

2.2. **El sistema de integración inmobiliaria** para suelo urbano en tratamientos de redesarrollo o renovación, y luego desarrollados por la Ley 388 de 1997.

3. **Instrumentos para el reparto equitativo de cargas y beneficios.** Son los mecanismos que deberán establecer los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen, fundamentados en el principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas. Estos mecanismos son:

3.1. Las unidades de actuación,

3.2. La compensación urbanística

3.3. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo.

**Parágrafo.** Otórganse facultades al Alcalde para que en el término de 6 meses contados a partir de la vigencia de este Acuerdo, desarrolle las normas que

permitan manejar estos instrumentos mediante la elaboración y acción de los planes parciales y de la determinación de las unidades de actuación urbanística que sean del caso en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 117. Concepto de compensación urbanística.** Es el mecanismo mediante el cual el municipio y las autoridades ambientales podrán compensar a los propietarios de los terrenos o inmuebles definidos en el Plan de Ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por esta carga derivada del ordenamiento, con el objeto de que los propietarios encuentren un incentivo para asegurar esta conservación sin que el Estado tenga que adquirir tales inmuebles o terrenos.

**Parágrafo.** La Administración Municipal en concertación con las autoridades correspondientes definirá en un estudio posterior los elementos que concretarán tales compensaciones, sobre las distintas áreas o inmuebles motivo de esas definiciones de conservación. Para tal efecto el Alcalde presentará una propuesta de desarrollo normativo en este aspecto en un término de 6 meses.

**ARTÍCULO 118. De los derechos transferibles de construcción y desarrollo.** Es el instrumento mediante el cual la administración municipal podrá trasladar el potencial de construcción, expresado en índices de edificabilidad de un inmueble, al que se ha eliminado la concreción de tal derecho en virtud de un ordenamiento, a otro inmueble o terreno definido como receptor, de conformidad con objetivos y lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo.** Al eliminar la concreción de tales derechos, estos se podrán convertir en títulos de desarrollo que podrán negociarse y ubicarse sobre otro inmueble. La administración municipal con la asistencia del Ministerio de Desarrollo deberá avanzar en el estudio detallado de estos instrumentos y presentar una propuesta normativa como desarrollo complementario del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 119. Del concepto de afectación legal de predios.** Se entiende como tal, toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental (artículo 37 de la Ley 9 de 1989)

**Parágrafo.** Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables hasta un máximo de seis (6). En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

**ARTICULO 120. De la afectación de predios.** Para el desarrollo de los proyectos viales en el corto y mediano plazo, se afectan los predios comprometidos por los proyectos indicados en el artículo 64 del presente Acuerdo,

**Parágrafo.** La entidad pública que hace la afectación deberá notificarla personalmente al propietario y hacer la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia según el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

#### **Capítulo 4. De los instrumentos de financiación.**

**ARTÍCULO 121. Concepto.** Son aquellos dirigidos a la consecución de recursos que aseguren la ejecución de programas y proyectos estratégicos y prioritarios del

desarrollo urbano del Municipio y pueden hacer parte de la estrategia de financiación del plan, acorde con las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

**ARTÍCULO 122. La participación en plusvalía.** Acorde con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se constituye en un instrumento de financiación en la medida en que debe destinarse a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y en general la calidad urbanística del territorio municipal.

**ARTÍCULO 123. La participación en plusvalía por ejecución de obras públicas.** Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio

**Parágrafo.** El Concejo Municipal establecerá mediante Acuerdo de carácter general, las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía, referidas al monto de la participación y al momento de hacerla exigible a las formas de pago y a la destinación de los recursos, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias al respecto.

**ARTÍCULO 124. Contribución por valorización.** Es aquella que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad.

**ARTICULO 125. Los pagarés y bonos de reforma urbana.** Este instrumento consiste en la posibilidad que se da a las entidades públicas municipales de emitir títulos de deuda pública en los términos que establece la Ley como forma de pago de terrenos adquiridos por el Municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación. Los primeros y los segundos pueden ser destinados a la financiación de proyectos de desarrollo urbano en general.

**ARTÍCULO 126. Fondos de compensación.** La Administración municipal podrá constituir fondos para garantizar el pago de compensaciones, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

**ARTICULO 127. Financiación para los programas y proyectos.** Para la ejecución de los programas y/o proyectos la administración municipal emprenderá y/o continuará las siguientes acciones:

- Saneamiento fiscal de la Administración Municipal
- Austeridad en el gasto público
- Cooperación y trabajo mancomunado con el sector privado y la comunidad en general
- Reducción de los gastos de funcionamiento
- Incremento de la eficiencia en el recaudo
- Implementación del control ambiental y el cobro de las tasas ambientales por contaminación
- Legalización del sector minero para el pago de las regalías y tasas por

concepto de explotación de recursos no renovables

- Atracción de recursos del plan nacional de desarrollo e internacionales para el fomento y promoción de las pequeñas y medianas empresas
- Atracción de recursos que el plan nacional de desarrollo destina para Vivienda de Interés Social
- Asocio con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá para la ejecución de los programas y proyectos que son de interés metropolitano

## Capítulo 5.

### De las normas urbanísticas complementarias.

**ARTICULO 128. Concepto.** Son aquellas normas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución de dicho Plan. También son normas complementarias, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

**ARTICULO 129. Normas urbanísticas complementarias.** Son normas complementarias del Plan de Ordenamiento Territorial entre otras según la Ley 388 de 1997:

1. La declaración e identificación de los terrenos inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
2. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de riesgo, El artículo 78 y del presente Acuerdo define los terrenos para vivienda de interés social (VIS) en este Plan.
3. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de redesarrollo o mejoramiento integral, que se aprobarán según las disposiciones de la Ley.

## TITULO V DEL PROGRAMA DE EJECUCION

**ARTICULO 130. Concepto.** Son las actuaciones sobre el territorio previstas en este Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la actual Administración Municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

Este programa de ejecución es de carácter obligatorio, según lo establecido por el artículo 18 de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 131. Adopción del Programa de Ejecución.** Continúan vigentes los proyectos de ordenamiento incluidos en el Plan de Desarrollo municipal "Por un nuevo Itagüí" 1998 - 2000 aprobado mediante Acuerdo 013 de 1998 y su correspondiente Plan trianual de inversiones; así como los contemplados en el

Plan de inversiones que hacen parte del presupuesto general que el municipio aprobó para el año 2000. Estos proyectos se consideran como el programa de ejecución de la actual administración municipal; se exceptúa el comprometer a través de este Acuerdo el programa de ejecución del próximo periodo de gobierno municipal 2001 - 2003, aunque sea considerado como corto plazo para los efectos del Plan de Ordenamiento Territorial. Para garantizar la ejecución del Plan de Ordenamiento, el Plan de Desarrollo y el correspondiente plan trienal de inversiones del periodo 2001 - 2003 contendrá, entre otros, los proyectos y programas del corto plazo que se adopten con el presente Acuerdo.

## PARTE TERCERA

### DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 132. Control y seguimiento del Plan.** La administración municipal por conducto de su Oficina de Planeación dispondrá lo pertinente para llevar a cabo un proceso continuo de seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, de manera permanente a lo largo de la vigencia del mismo en desarrollo del numeral 3.1 del artículo 13 de este Acuerdo, con la participación de todas las partes interesadas y en especial del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, entidad asesora en esta materia y cuya función entre otras, es la de hacer el seguimiento al Plan y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea el caso y dentro de los parámetros legales para el efecto.

**ARTICULO 133. De la obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial.** Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan de Ordenamiento, a su desarrollo en Planes Parciales y a las norma complementarias que se expidan.

**ARTICULO 134 De la vigencia y modificaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.** El contenido del Plan de Ordenamiento Territorial tendrá las vigencias que se señalan a continuación, en concordancia con lo establecido por la Ley 388 de 1997:

El Componente General de largo Plazo estará vigente hasta el fin de 2009; el componente general, urbano y rural de largo y mediano plazo estará vigente hasta el año 2006 y el componente urbano y rural de corto plazo estará vigente hasta el año 2003.

**Parágrafo.** El presente Plan de Ordenamiento Territorial podrá ser modificado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 y decretos reglamentarios, al vencimiento de las vigencias establecidas. No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan, éste continuará vigente hasta tanto se proceda a su nueva formulación en los términos establecidos por la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 135. De los órganos de control, seguimiento y evaluación.** los constituyen:

1. El Honorable Concejo Municipal que ejercerá el control político de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial
2. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento que una vez finalizado el Plan de Ordenamiento Territorial, tienen la función de dar seguimiento y proponer los ajustes y revisiones cuando sea el caso.
3. Las Juntas Administradoras Locales que por Ley, tienen la función de velar por

el desarrollo armónico de su comuna y de participar en la veeduría de los programas y proyectos que plantea el Plan de Ordenamiento Territorial.

4. Los grupos cívicos de que trata el numeral 3 del artículo 22 de la Ley 388 de 1997 para la veeduría y seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 136. De la participación comunal en el proceso siguiente a la adopción del Plan.**

Las organizaciones cívicas mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

- Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en microzonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. En las zonas exclusivamente residenciales, estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público de acuerdo con las normas generales.
- Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del Plan.
- Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización.

**Parágrafo.** Las Juntas Administradoras Locales en compañía de los Comités Comunitarios de Planificación asumirán el papel de representantes de su comuna en los casos en que la Ley permita la redefinición de las intervenciones o cambios sobre las definiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 137 De la conformación de Comités.** El alcalde determinará la conformación y composición de los Comités que se requieran para la adecuada ejecución del Plan de Ordenamiento, teniendo en cuenta las instancias locales, regionales, departamentales y nacionales según sea el caso.

**ARTÍCULO 138 De la adquisición y expropiación de inmuebles.** Toda adquisición o expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y normas de uso del suelo establecidos en el presente Plan de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

Cuando la Administración municipal decida utilizar el mecanismo de expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que lo hacen posible será la de la dirección Municipal de Planeación.

**ARTÍCULO 139. De los instrumentos de ejecución.** Para un mejor logro, de los objetivos del Plan se establecen los siguientes procedimientos:

1. La contratación con terceros para el diseño de economías de escala para la provisión de bienes y servicios que liberen recursos para la inversión.
2. La participación de la comunidad en la ejecución de los programas y/o proyectos, involucrando en primera instancia a la misma comunidad que se ve afectada o beneficiada con el programa o proyecto
3. La asignación de presupuesto de inversión por programas y proyectos y no por secretarías y la asignación de la responsabilidad de cada proyecto en varias

secretarías. para lograr que la gestión se haga mediante grupos de trabajo.

**ARTÍCULO 140. De la creación de una inmobiliaria en el municipio.** Se autoriza al alcalde hasta el 31 de diciembre del 2000 para constituir una inmobiliaria cuyo objeto sea, entre otros, la gestión integral de los siguientes proyectos:

1. Proyecto de renovación urbana de la manzana localizada entre las calles 50 y 51 y carreras 48 y 49, donde se construirá el Centro de Convenciones y Negocios comerciales e industriales del Valle de Aburrá.
2. Proyecto de renovación urbana en la manzana donde se encuentra ubicado el edificio del Tránsito municipal.
3. Proyecto de renovación urbana del sector del Teatro Caribe.
4. Proyecto de renovación urbana e integración de los parque Obrero y Brasil

**ARTICULO 141 De las normas transitorias.** Mientras se expiden las normas que se deriven de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, seguirán vigentes las del Acuerdo 040 de 1994 y sus modificaciones, siempre y cuando no contradigan o desvirtúen las normas de carácter estructural y general establecidas en el presente Acuerdo

**Parágrafo** Un particular que tenga un trámite adelantado ante las autoridades o Curadurías antes de la aprobación del Plan de Ordenamiento, podrá acogerse a las normas establecidas por el Acuerdo 040 de 1994 y sus modificaciones.

**ARTICULO 142. Documentos anexos.** Adóptense como anexos de este acuerdo en los términos de los Artículos 17 y 20 del Decreto 879 de 1998, los siguientes documentos:

1. Documento técnico de soporte, constituido por los siguientes libros:  
Libro I. Introducción  
Libro II Diagnóstico  
Libro III. Formulación
2. El documento resumen (Libro IV)
3. El Plan de Manejo Integral del Pico Manzanillo
4. Las fichas de tratamiento que acompañan al plano 2.9 Áreas morfológicas Homogéneas.
5. Los planos denominados así:
  - 1 Estructura General del Territorio
    - 1.1 Estructurante General.
    - 1.2: Clasificación del Suelo
    1. 3: Areas de Reserva, Conservación, Protección y Riesgo.
    - 1 4: Localización de Infraestructura y equipamiento básico territorial.
  - 2 Planos de detalle urbano
    - 2.1 Usos del Suelo
    - 2.2 Tratamientos
    - 2.3 Sistema estructurante del territorio urbano
    - 2.4 Patrimonio
    - 2.5 Zonas de amenaza y riesgo

- 2.5.1 Riesgo
- 2.5.2 Amenaza
- 2.5.3 Vulnerabilidad 1
- 2.5.4 Vulnerabilidad 2
- 2.6 Localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos urbanos.
- 2.7 Sistema de espacio Público
- 2.8 Planes Parciales
- 2.9 Áreas Morfológicas Homogéneas

### 3 Rural

- 3.1 Usos del Suelo
- 3.2 Áreas de reserva, conservación y protección de patrimonio histórico, cultural y ambiental.
- 3.3 Equipamientos Básicos
- 3.4 Amenazas y riesgos

### 4 Programa de ejecución y Proyectos

**ARTÍCULO 143. Vigencia del Acuerdo.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Publíquese y Cúmplase

Dado en el Municipio de Itagüí el \_\_\_\_\_