

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

**ACUERDO**  
**REVISIÓN Y AJUSTE DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ - ANTIOQUIA**  
**2023 – 2035**



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

## INDICE

PARTE I. COMPONENTE GENERAL .....	14
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	14
Artículo 1º. Revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial. 14	
Artículo 2º. Obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial -POT- 16	
Artículo 3º. Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.....	16
Artículo 4º. Estructura del Acuerdo.....	16
Artículo 5º. Estructura de la norma urbanística. ....	17
TITULO II. CONTENIDO ESTRATÉGICO DE LARGO PLAZO.....	17
Artículo 6º. Política de Integración al Contexto Metropolitano y Regional 17	
Artículo 7º. Política de desarrollo socioeconómico.....	18
Artículo 8º. Política ambiental.....	18
Artículo 9º. Política de gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático.....	20
Artículo 10º. Política de protección y promoción del patrimonio cultural inmueble. 21	
Artículo 11º. Política de vivienda y hábitat.....	22
Artículo 12º. Política dotacional de espacio público y equipamientos.....	23
Artículo 13º. Política de movilidad sostenible.....	25
Artículo 14º. Política de servicios públicos.....	26
TITULO III. CONTENIDO ESTRUCTURAL.....	27
CAPÍTULO I. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.....	27
Artículo 15º. Imaginario de ciudad.....	27
Artículo 16º. Objetivos del modelo de ocupación territorial.....	27
Artículo 17º. Elementos del modelo de ocupación.....	28
Artículo 18º. Integración al contexto metropolitano y regional.....	28
Artículo 19º. Integración de los estructurantes naturales al desarrollo del municipio. 29	
Artículo 20º. Competitividad municipal con calidad ambiental.....	29
Artículo 21º. El suelo rural del corregimiento El Manzanillo como proveedor de bienes y servicios ambientales.....	29
Artículo 22º. Consolidación del borde urbano rural cualificado y efectivo frente al crecimiento urbano.....	30
Artículo 23º. Gestión del riesgo y adaptación al cambio climático.....	30
Artículo 24º. Espacialidades públicas que soportan y estructuran el territorio. 31	



SC-CER509555



CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 25º. Un Sistema de Patrimonio Cultural Material Inmueble protegido y articulado. .... 31

Artículo 26º. Movilidad Sostenible y Segura. .... 31

Artículo 27º. Crecimiento y consolidación en equilibrio..... 31

**CAPÍTULO II. SUELO DE PROTECCIÓN..... 32**

**SUBCAPÍTULO I. PROTECCIÓN AMBIENTAL..... 32**

Sección I. Áreas de conservación y protección..... 32

Artículo 28º. Definición..... 32

Artículo 29º. Distrito Regional de Manejo Integrado “Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca” (DMI DVARC). .... 32

Artículo 30º. Área de Recreación Humedal Ditaires. .... 33

Artículo 31º. Bosques y áreas seminaturales..... 34

Artículo 32º. Áreas de rehabilitación. .... 34

Artículo 33º. Zonas de recarga directa e indirecta de importancia alta. 34

Artículo 34º. Cinturón externo del cinturón verde metropolitano..... 35

Sección II. Suelos de protección ambiental municipal. .... 35

Artículo 35º. Definición..... 35

Artículo 36º. Áreas de especial importancia ecosistémica para la oferta hídrica superficial..... 36

Artículo 37º. Retiros específicos a las corrientes de agua en el suelo urbano. 36

Artículo 38º. Áreas forestales protectoras en el suelo rural. .... 37

Artículo 39º. Medidas de manejo para los cuerpos de agua. .... 37

Artículo 40º. Humedal Santa María La Nueva, Mi Ranchito, Felipe Restrepo y Lisboa..... 38

Artículo 41º. Cuencas abastecedoras de acueductos..... 38

Artículo 42º. Áreas de especial importancia ecosistémica para la conectividad..... 39

Artículo 43º. De las zonas de riesgo no mitigable..... 39

Artículo 44º. Zonificación de riesgo no mitigable por avenidas torrenciales en la cabecera municipal. .... 39

Artículo 45º. Zonificación de riesgo no mitigable por inundaciones en la cabecera municipal..... 39

Artículo 46º. Zonificación de riesgo no mitigable por avenidas torrenciales en suelo urbano del corregimiento El Manzanillo..... 40

Artículo 47º. Zonificación de riesgo no mitigable por inundaciones en suelo urbano del corregimiento El Manzanillo. .... 40

Artículo 48º. Zonificación de riesgo no mitigable por avenidas torrenciales en suelo rural. .... 40

Artículo 49º. Criterios de manejo asociados a las áreas de riesgo no mitigable. 40



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

SUBCAPÍTULO II. ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MATERIAL. 40	
Artículo 50°. Definición.....	40
Artículo 51°. Bienes inmuebles de interés cultural del ámbito nacional - BIC N. 41	
Artículo 52°. Bienes de interés Cultural del ámbito municipal -BIC M- 41	
SUBCAPÍTULO III. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. 43	
Artículo 53°. Definición.....	43
Artículo 54°. Infraestructura asociada a la prestación del servicio de acueducto en el suelo rural del municipio.....	43
CAPÍTULO III. ESTRUCTURA ECOLÓGICA.....	44
Artículo 55°. Definición.....	44
Artículo 56°. Clasificación de la estructura ecológica.....	44
Artículo 57°. Estructura Ecológica Principal (EEP) .....	44
Artículo 58°. Estructura Ecológica Complementaria (EEC).....	45
CAPÍTULO IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	45
Artículo 59°. Clases de suelo.....	45
Artículo 60°. Suelo Urbano.....	46
Artículo 61°. Suelo de Expansión Urbana.....	46
Artículo 62°. Suelo Rural.....	46
CAPÍTULO V. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	47
Artículo 63°. Concepto de infraestructura vial y de transporte.....	47
Artículo 64°. Sistema de transporte metropolitano.....	47
SUBCAPÍTULO I. Sistema de transporte masivo.....	47
Artículo 65°. Tren metropolitano.....	47
Artículo 66°. Corredor de transporte Avenida 80.....	47
Artículo 67°. Sistema Férreo Multipropósito (Corredor Multimodal del Río). 47	
Artículo 68°. Corredor de Movilidad Sostenible (Cuenca 4).....	47
SUBCAPÍTULO II. Sistema vial estructurante.....	48
Artículo 69°. Corredor multimodal del río Aburrá.....	48
Artículo 70°. Corredores viales de conexión regional.....	50
Artículo 71°. Sistema vial complementario de conexión regional.....	52
Artículo 72°. Corredores viales de conexión urbano-rural.....	52
SUBCAPÍTULO III. Movilidad activa urbana.....	53
Artículo 73°. Ciclorrutas e infraestructura peatonal.....	53
Artículo 74°. Elementos que conforman la movilidad activa.....	55
Artículo 75°. Ciclorrutas.....	55



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 76º. Clasificación de las ciclorrutas.....	56
Artículo 77º. Cicloparqueaderos. ....	57
Artículo 78º. Red de Caminabilidad. ....	57
Artículo 79º. Lineamientos urbanísticos para los corredores de movilidad activa. ....	58
<b>SUBCAPÍTULO IV. MOVILIDAD ACTIVA RURAL</b> .....	<b>59</b>
Artículo 80º. Andenes. ....	59
Artículo 81º. Caminos y servidumbres. ....	59
<b>SUBCAPÍTULO V. TIPOLOGÍA Y SECCIONES VIALES</b> .....	<b>60</b>
Artículo 82º. Tipologías.....	60
Artículo 83º. Secciones mínimas y Tipología vial.....	60
Artículo 84º. Pendientes longitudinales máximas. ....	62
Artículo 85º. Estructura vial.....	62
<b>CAPÍTULO VI. ESPACIO PÚBLICO</b> .....	<b>63</b>
<b>SUBCAPÍTULO I. Clasificación</b> .....	<b>63</b>
Artículo 86º. Definición.....	63
Artículo 87º. Según su dominio.....	63
Artículo 88º. Según su orden .....	64
Artículo 89º. Espacio público efectivo. ....	65
Artículo 90º. Espacio público no efectivo. ....	65
Artículo 91º. Tipos de espacio público. ....	65
Artículo 92º. Categorías del espacio público.....	66
Artículo 93º. Carácter del espacio público artificial. ....	68
Artículo 94º. Carácter de las zonas verdes artificiales. ....	68
Artículo 95º. Carácter del Espacio Público Natural. ....	69
Artículo 96º. Orden de cobertura del sistema de espacio público. ....	69
Artículo 97º. Elementos complementarios. ....	70
Artículo 98º. Inventario de espacio público. ....	70
Artículo 99º. Espacio público proyectado.....	71
Artículo 100º. Espacio público efectivo meta.....	71
Artículo 101º. Índice de áreas verdes públicas proyectadas. ....	72
Artículo 102º. Parqueaderos asociados a los espacios públicos y aprovechamiento económico del espacio público. ....	72
Artículo 103º. Programas para la consolidación de la red de espacialidades públicas.....	73
Artículo 104º. Actuaciones en el espacio público.....	75
<b>CAPÍTULO VII. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b> .....	<b>76</b>
<b>SUBCAPÍTULO I. Clasificación del Sistema de Equipamientos</b> .....	<b>76</b>



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 105°. Definición.....	77
Artículo 106°. Componentes.....	77
Artículo 107°. Servicios básicos sociales (SB).....	78
Artículo 108°. Servicios colectivos sociales (SC).....	78
Artículo 109°. Servicios Urbanos (SU).....	78
Artículo 110°. Servicios Mixtos (SM).....	79
Artículo 111°. Coberturas territoriales para el sistema de equipamientos.....	79
<b>SUBCAPÍTULO II. INVENTARIO DE EQUIPAMIENTOS.....</b>	<b>80</b>
Artículo 112°. Según su categoría.....	80
Artículo 113°. Inventario de equipamientos según su orden.....	81
Artículo 114°. Equipamientos proyectados.....	81
<b>CAPÍTULO VIII. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....</b>	<b>82</b>
<b>SUBCAPÍTULO I. ACUEDUCTO.....</b>	<b>82</b>
Artículo 115°. Tanques de almacenamiento, distribución e impulsión de agua.       83	
Artículo 116°. Redes primarias y secundarias de distribución de agua..	83
Artículo 117°. Infraestructura asociada a la prestación de los servicios de acueducto.   83	
<b>SUBCAPÍTULO II. ALCANTARILLADO.....</b>	<b>84</b>
Artículo 118°. Acometidas domiciliarias de alcantarillado.....	84
Artículo 119°. Sistema de recolección de aguas residuales, combinadas y aguas lluvias.....	84
Artículo 120°. Sistemas de tratamiento de las aguas residuales.....	85
<b>SUBCAPÍTULO III. ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS.....</b>	<b>85</b>
Artículo 121°. Subestación de energía.....	85
Artículo 122°. Estaciones de regulación y medición de gas (ERM).....	85
Artículo 123°. Redes de transmisión de energía.....	86
<b>PARTE II. COMPONENTE URBANO.....</b>	<b>86</b>
<b>TÍTULO I. POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN.....</b>	<b>86</b>
Artículo 124°. De los usos del suelo.....	86
Artículo 125°. Normas Urbanísticas Generales.....	87
Artículo 126°. Sostenibilidad ambiental.....	87
Artículo 127°. Criterios de manejo de las zonas de recarga del acuífero en el suelo urbano preexistente.....	88
Artículo 128°. Criterios de manejo de las zonas de recarga del acuífero para nuevos suelos urbanos.....	89
Artículo 129°. Criterios de manejo para las zonas de recarga del acuífero en el suelo de expansión urbana.....	93



SC-CER509555



CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 130°. Criterios de manejo de la zona de recarga del acuífero en los nuevos suelos de expansión urbana..... 94

TITULO II. GESTIÓN DEL RIESGO..... 96

CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO..... 96

Artículo 131°. Definición..... 96

Artículo 132°. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en suelo urbano..... 96

Artículo 133°. Áreas con condición de riesgo por inundaciones en el suelo urbano..... 97

Artículo 134°. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo..... 97

Artículo 135°. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo de expansión urbana..... 97

Artículo 136°. Priorización para la elaboración de estudios detallados en áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en suelo urbano. 97

Artículo 137°. Priorización para la elaboración de estudios detallados en áreas con condición de riesgo por inundaciones en suelo urbano..... 98

Artículo 138°. Criterios generales de manejo para las áreas con condición de riesgo en suelos urbanos y de expansión ..... 98

CAPÍTULO II. DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA..... 99

Artículo 139°. Definición..... 99

Artículo 140°. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en la cabecera municipal..... 99

Artículo 141°. Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en la cabecera municipal..... 100

Artículo 142°. Áreas con condición de amenaza por inundaciones en la cabecera municipal..... 100

Artículo 143°. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo de expansión urbano 01..... 100

Artículo 144°. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo de expansión urbano 02..... 100

Artículo 145°. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo..... 101

Artículo 146°. Criterios generales de manejo para las áreas con condición de amenaza en suelos urbanos y de expansión ..... 101

CAPÍTULO III. ZONIFICACIÓN DE RIESGOS EN SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA..... 101

SUBCAPÍTULO I. EN LA CABECERA MUNICIPAL..... 102

Artículo 147°. Definición..... 102



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 148°. Zonificación de riesgo por movimientos en masa en el suelo urbano.....	102
Artículo 149°. Zonificación de riesgo por avenidas torrenciales en el suelo urbano	102
Artículo 150°. Zonificación de riesgo por inundaciones en el suelo urbano.	104
<b>SUBCAPÍTULO II. EN EL CORREGIMIENTO EL MANZANILLO.</b> ....	105
Artículo 151°. Zonificación de riesgo por movimientos en masa.....	105
Artículo 152°. Zonificación de riesgo por avenidas torrenciales. ....	106
Artículo 153°. Zonificación de riesgo por inundaciones.....	106
Artículo 154°. Zonificación de riesgo por movimientos en masa en el suelo de expansión urbano ZE-D-01.....	107
<b>SUBCAPÍTULO III. CRITERIOS DE MANEJO URBANÍSTICO</b> .....	107
Artículo 155°. Criterios de manejo en zonas de riesgo.....	107
<b>TITULO III. DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.</b> .....	108
<b>CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.</b> .....	108
Artículo 156°. Lineamientos para la formulación de los planes parciales de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.....	108
Artículo 157°. Lineamientos para la formulación de los planes parciales de renovación en modalidad de redesarrollo.....	109
<b>CAPÍTULO II. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.</b> .....	110
Artículo 158°. Determinación de las características de las unidades de actuación urbanística.....	110
Artículo 159°. Determinación de las características de las Áreas de Manejo Especial de los Planes Parciales. ....	111
<b>TITULO IV. SISTEMA DE VIVIENDA Y HÁBITAT.</b> .....	112
<b>CAPÍTULO I. DÉFICIT HABITACIONAL</b> .....	112
Artículo 160°. Disposiciones frente al déficit cuantitativo. ....	112
Artículo 161°. Disposiciones frente al déficit cualitativo.....	112
<b>CAPÍTULO II. REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE</b> .....	113
Artículo 162°. Enfoque. ....	113
Artículo 163°. Reubicación por alto riesgo no mitigable. ....	113
Artículo 164°. Reubicación por obras de mitigación.....	113
Artículo 165°. Acciones sobre las áreas de riesgo no mitigable.....	114
<b>TITULO V. USOS DEL SUELO URBANO.</b> .....	114
<b>CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE USOS</b> .....	114
Artículo 166°. Definición. ....	114
Artículo 167°. Uso residencial. ....	114
Artículo 168°. Uso comercial. ....	115



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 169º. Uso de servicios..... 119

Artículo 170º. Uso industrial. .... 119

Artículo 171º. Uso dotacional. .... 119

Artículo 172º. Uso Espacio público. .... 121

Artículo 173º. Codificación y tipologías de usos del suelo urbano. .... 121

**CAPÍTULO II. REQUERIMIENTOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES. .... 121**

Artículo 174º. Para el uso residencial..... 121

Artículo 175º. Para el uso comercial. .... 122

Artículo 176º. Para el uso de servicios..... 123

Artículo 177º. Para el uso industrial. .... 127

Artículo 178º. Para el uso institucional y dotacional..... 127

Artículo 179º. Estándares ambientales en cuanto a la generación de ruido y su relación con los usos del suelo. .... 128

**CAPÍTULO III. ÁREAS DE ACTIVIDAD. .... 130**

Artículo 180º. Definición..... 130

Artículo 181º. Áreas residenciales..... 130

Artículo 182º. Áreas y corredores de actividad múltiple. .... 135

Artículo 183º. Áreas comerciales. .... 143

Artículo 184º. Áreas dotacionales. .... 144

Artículo 185º. Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines..... 164

Artículo 186º. Usos del suelo establecidos..... 164

Artículo 187º. Intensidad de usos por área de actividad según tratamiento. 165

**TITULO VI. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. .... 165**

Artículo 188º. Definición de tratamiento urbanístico..... 165

Artículo 189º. Tratamiento urbanístico de conservación -C- ..... 166

Artículo 190º. Tratamiento urbanístico de consolidación. -CN- ..... 167

Artículo 191º. Tratamiento urbanístico de desarrollo -D-..... 170

Artículo 192º. Renovación en modalidad Redesarrollo -R-RD- ..... 171

Artículo 193º. Renovación en modalidad de Reactivación -R-RA- ..... 172

Artículo 194º. Tratamiento urbanístico de mejoramiento integral -MI-.. 173

**TITULO VII. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. 175**

**CAPÍTULO I. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS POR TIPO DE TRATAMIENTO, MODALIDAD Y POLÍGONO..... 175**

Artículo 195º. En Tratamiento de Consolidación Nivel 1 (CN-1). .... 175

Artículo 196º. En Tratamiento de Consolidación Nivel 2 (CN-2). .... 175

Artículo 197º. En Tratamiento de Consolidación Nivel 3 (CN-3). .... 176



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 198°. En Tratamiento de Consolidación Nivel 4 (CN-4). ..... 176

Artículo 199°. En Tratamiento de Conservación..... 177

Artículo 200°. En Tratamiento de Desarrollo. .... 177

Artículo 201°. En Tratamiento de Renovación modalidad Reactivación (RRA) ..... 178

Artículo 202°. En Tratamiento de Renovación modalidad Redesarrollo (RRD). ..... 179

Artículo 203°. En Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI). ..... 179

**CAPÍTULO II. EDIFICABILIDAD PARA ACTIVIDADES RESIDENCIALES Y OTROS USOS**

Artículo 204°. Edificabilidad por Tipología de Vivienda. .... 180

Artículo 205°. Edificabilidad y obligación de Parquederos ..... 180

Artículo 206°. Locales comerciales en Urbanización Multifamiliar..... 183

Artículo 207°. Locales comerciales en Multifamiliares RM3. .... 183

Artículo 208°. Redensificación de Urbanizaciones ..... 184

Artículo 209°. Edificabilidad en uso industrial, comercial y de servicios. .... 184

**CAPÍTULO III. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE CESIÓN DE SUELO, ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**..... 185

Artículo 210°. Definición. .... 185

Artículo 211°. Obligación de espacio público y equipamiento. .... 185

Artículo 212°. Obligaciones viales. .... 186

**CAPÍTULO IV. DESTINACIONES ESPECÍFICAS** ..... 187

Artículo 213°. Obligaciones para la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario..... 187

Artículo 214°. Aprovechamientos adicionales para la generación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario..... 187

Artículo 215°. Porcentaje y criterios aplicables a las áreas para servicios colectivos privados. .... 187

**TÍTULO VIII. NORMAS VOLUMÉTRICAS**..... 187

**CAPÍTULO I. DIMENSIONES Y AISLAMIENTOS**. .... 187

Artículo 216°. Áreas y frentes mínimos de lote..... 187

Artículo 217°. Actuaciones de urbanización. .... 188

Artículo 218°. Requerimientos para vivienda en suelo urbano y de expansión urbana. .... 188

Artículo 219°. Requerimientos para la Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Social y Prioritario -VIP- en suelo urbano y de expansión urbana. .... 189

Artículo 220°. Subdivisión en suelo urbano ..... 189

Artículo 221°. Iluminación y ventilaciones naturales para licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. .... 189



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 222°. Iluminación y ventilaciones naturales para licencia de construcción en la modalidad de ampliación y modificación..... 190

Artículo 223°. Consideraciones generales para normas de patios y vacíos. 190

Artículo 224°. Retiros entre fachadas y aislamiento a linderos..... 191

Artículo 225°. Altura de piso. .... 191

Artículo 226°. Voladizos. .... 191

**CAPÍTULO II. ESTACIONAMIENTOS. .... 192**

Artículo 227°. Parqueaderos en usos residenciales. .... 192

Artículo 228°. Parqueaderos en usos diferentes al residencial. .... 192

Artículo 229°. Dimensiones Mínimas de Parqueaderos en Edificaciones multifamiliares..... 192

Artículo 230°. Dimensiones mínimas para movilidad activa e incluyente. 193

Artículo 231°. Geometría de los parqueaderos. .... 193

**TITULO IX. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA..... 193**

Artículo 232°. Aplicabilidad de los Reconocimientos..... 193

Artículo 233°. Imprudencia de los Reconocimientos. .... 193

**PARTE III. COMPONENTE RURAL. .... 194**

**TITULO I. LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL..... 194**

Artículo 234°. Ocupación del suelo rural. .... 194

Artículo 235°. Desarrollo territorial..... 194

Artículo 236°. Articulación con los instrumentos de ordenación ambiental. 194

Artículo 237°. Medidas de manejo para las zonas de recarga en suelo rural. 195

**TITULO II. GESTIÓN DEL RIESGO EN EL SUELO RURAL..... 195**

**CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN DE RIESGOS..... 195**

Artículo 238°. Estudios detallados..... 195

Artículo 239°. Categorías de riesgo..... 195

**Sección III. Zonificación de riesgo por movimientos en masa..... 195**

Artículo 240°. Riesgo alto mitigable..... 195

Artículo 241°. Riesgo Medio..... 196

Artículo 242°. Riesgo Bajo..... 196

**Sección IV. Zonificación de riesgo por avenidas torrenciales. .... 196**

Artículo 243°. Riesgo alto no mitigable..... 196

Artículo 244°. Riesgo alto mitigable..... 196

**Sección V. Zonificación de riesgo por inundaciones en el suelo rural.... 196**



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüi-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 245°. Riesgo alto mitigable..... 196

**CAPÍTULO II. ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO..... 196**

Artículo 246°. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo rural..... 196

**TÍTULO III. USOS DEL SUELO RURAL..... 197**

Artículo 247°. Definición..... 197

Artículo 248°. Zonas con potencial de oferta de bienes y servicios ambientales - DRMI DVARC ..... 197

Artículo 249°. Zonas de producción forestal sostenible - DRMI DVARC. 197

Artículo 250°. Borde Urbano Rural..... 198

Artículo 251°. Minero (explotación de minas y canteras). ..... 199

Artículo 252°. Industrial. .... 199

Artículo 253°. Retiros a Corrientes hídricas..... 199

Artículo 254°. Tabla de interrelación de usos del suelo rural. .... 199

**PARTE IV. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN..... 202**

**TÍTULO I. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA..... 202**

Artículo 255°. Planes Parciales. .... 202

Artículo 256°. Planes de legalización y regularización urbanística..... 203

Artículo 257°. Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP-..... 204

**TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN..... 204**

Artículo 258°. Definición..... 204

Artículo 259°. Otras fuentes de financiación..... 204

Artículo 260°. Cesiones urbanísticas gratuitas..... 205

Artículo 261°. Destinación de recursos de compensación de obligaciones urbanísticas. 206

Artículo 262°. Participación en plusvalía..... 206

Artículo 263°. Hechos generadores de plusvalía..... 206

Artículo 264°. Predios exentos del pago de la participación en plusvalía. 206

Artículo 265°. Participación en plusvalía..... 207

Artículo 266°. Contribución en valorización..... 207

Artículo 267°. Derecho real accesorio de superficie..... 207

Artículo 268°. Banco Inmobiliario..... 207

Artículo 269°. Derecho de Preferencia..... 207

Artículo 270°. Compensaciones ambientales y urbanísticas..... 208

Artículo 271°. Reglamentación de los instrumentos..... 208

**TÍTULO III. MODELO DE GOBERNANZA INSTITUCIONAL ..... 208**

Artículo 272°. Articulación con el Plan de Desarrollo..... 208



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Artículo 273°. Ajuste de la estructura administrativa.....	208
Artículo 274°. División político-administrativa.....	208
Artículo 275°. Estatuto tributario.....	209
Artículo 276°. Reglamentación.....	209
PARTE V. PROGRAMAS Y PROYECTOS.....	209
Artículo 277°. Programas y proyectos.....	209
Artículo 278°. Integración de programas al Plan de Desarrollo.....	209
PARTE VI. DISPOSICIONES FINALES.....	209
Artículo 279°. Vigencias y revisiones al Plan de Ordenamiento territorial. 209	209
Artículo 280°. Divulgación del Plan de Ordenamiento Territorial.....	210
Artículo 281°. Armonización del Documento Técnico de Soporte y la Cartografía. 210	210
Artículo 282°. Del régimen de transición.....	210
Artículo 283°. Interpretación de las normas.....	211
Artículo 284°. Comité de desarrollo territorial.....	212
Artículo 285°. Inconsistencias entre el Acuerdo y la Cartografía anexa. 212	212
Artículo 286°. Rendición de cuentas del POT.....	212
Artículo 287°. Expediente Municipal.....	212
Artículo 288°. Saturación de juegos de suerte y azar.....	212
Artículo 289°. Reglamentación del Acuerdo.....	212
Artículo 290°. Expedición, Vigencias y Derogatorias.....	213



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO DE ITAGÜÍ

Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias

ACUERDO N° 09

ITAGUI, 05 DIC 2023

EL CONCEJO DE ITAGÜÍ En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por el numeral 7° del Artículo 313° de la Constitución Política de la República de Colombia, el artículo 41° de la Ley Orgánica 152 de 1994, el artículo 29° de la Ley Orgánica 1454 de 2011, el artículo 25° de la Ley 388 de 1997, y numeral 8° del artículo 65 de la ley 99 de 1993,

ACUERDA

PARTE I. COMPONENTE GENERAL
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°. Revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

Conforme con las previsiones consagradas por la Ley 388 de 1997, en especial con lo establecido en el artículo 28° de la misma ley y en armonía con los Decreto Único Nacional del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio adóptese para el Municipio de Itagüí el presente Acuerdo, que contiene la revisión y el ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial y de manera explícita, los elementos que lo integran:

- 1. Documento Técnico de Soporte. Conformado por los documentos de: i) Seguimiento y Evaluación, ii) Diagnóstico Territorial, iii) Formulación y; iv) Documento Resumen
2. Las disposiciones que conforman el presente Acuerdo
3. El Atlas Cartográfico. Los mapas temáticos generados, se encuentran codificados y organizados de acuerdo con las etapas de Diagnóstico y Formulación establecidas en el Decreto Nacional 1232 de 2020, incorporado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, teniéndose que los temáticos del Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana en escala 1:5.000 y el resto del suelo rural en una escala de 1:10.000; de la siguiente manera:

Table with 2 columns: DIMENSIÓN and CARTOGRAFÍA DE DIAGNÓSTICO. Rows include Mapa 1. Información Base, Mapa 2. Zonificación climática, Mapa 3. Geología, Mapa 4. Hidrografía y Áreas Hidrográficas, Mapa 5. Geomorfología, Mapa 6. Pendientes, Mapa 7. Capacidad de Uso del Suelo, Mapa 8. Coberturas Terrestres, Mapa 9. Uso Actual del Suelo, Mapa 10. Uso Potencial del suelo.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

	Mapa 11. Conflictos de Uso del Suelo
	Mapa 12. Áreas de Conservación y Protección Ambiental.
	Mapa 13. Amenazas por Avenida Torrencial
	Mapa 14. Amenazas por Movimiento en Masa
	Mapa 15. Amenazas por Inundación
	Mapa 16. Zonificación de Riesgo por Avenida Torrencial
	Mapa 17. Zonificación de Riesgo por Movimiento en Masa
	Mapa 18. Zonificación de Riesgo por Inundación
ECONÓMICA	Mapa 19. Estructura Predial
FUNCIONAL	Mapa 20. Ocupación actual
	Mapa 21. División Político-Administrativa
	Mapa 22. Patrimonio Material (Urbano y Rural)
	Mapa 23. Equipamientos Existentes (Urbano y Rural)
	Mapa 24. Espacio Público Existente (Urbano y Rural)
	Mapa 25. Infraestructura Vial y de Transporte
	Mapa 26. Caracterización Físico Espacial
	Mapa 27. Servicios Públicos
	Mapa 28. Servicios Públicos (Acueducto)
	Mapa 29. Servicios Públicos (Aseo y Alcantarillado)
	Mapa 30. Servicios Públicos (Energía, Gas y Tics)
	Mapa 31. Perímetro de Servicios Públicos
	Mapa 32. Análisis del Crecimiento Urbano
	Mapa 33. Uso Actual del Suelo Urbano

COMPONENTE	CARTOGRAFÍA DE FORMULACIÓN
GENERAL	Mapa 1. Modelo de ocupación
	Mapa 2. Clasificación del suelo
	Mapa 3. Suelos Protección
	Mapa 4. Áreas de Conservación y Protección Ambiental
	Mapa 5. Estructura Ecológica Principal
	Mapa 6. Estructura Ecológica Complementaria
	Mapa 7. Estructura Ecológica
	Mapa 8. Patrimonio Material
	Mapa 9. Áreas Con Condición De Riesgo Y Áreas Con Condición De Amenaza Por Movimiento En Masa
	Mapa 10. Áreas Con Condición De Riesgo Y Áreas Con Condición De Amenaza Por Inundación
	Mapa 11. Áreas Con Condición De Riesgo Y Áreas Con Condición De Amenaza Por Avenida Torrencial
	Mapa 12. Sistema Estructurante.
Mapa 33. Estructuras Hidráulicas	
URBANO	Mapa 13. Suelo Urbano y de Expansión Urbana
	Mapa 14. Áreas de Conservación y Protección Ambiental Urbano
	Mapa 15. Patrimonio Material Urbano
	Mapa 16. Espacio Público Existente y Proyectado
	Mapa 17. Espacio Público Proyectado
	Mapa 18. Servicios Públicos
	Mapa 19. Servicios Públicos (Acueducto)
	Mapa 20. Servicios Públicos (Aseo y Alcantarillado)
Mapa 21. Equipamientos Existentes y Proyectados	
Mapa 22. Equipamientos Proyectados	



SC-CER509555



**CORCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

	Mapa 23. Tipología Vial
	Mapa 24. Infraestructura Vial y de Transporte
	Mapa 25. Tratamientos Urbanísticos
	Mapa 26. Áreas de Actividad Urbano
	Mapa 27. Áreas Con Condición De Riesgo Y Áreas Con Condición De Amenaza Por Movimiento En Masa Urbano
	Mapa 28. Áreas Con Condición De Riesgo Y Áreas Con Condición De Amenaza Por Inundación Urbano
	Mapa 29. Áreas Con Condición De Riesgo Y Áreas Con Condición De Amenaza Por Avenida Torrencial Urbano
<b>RURAL</b>	Mapa 30. Áreas Con Condición De Riesgo Y Áreas Con Condición De Amenaza Por Movimiento En Masa Rural
	Mapa 31. Áreas de Conservación y Protección Ambiental Rural
	Mapa 32. Usos del Suelo Rural

#### Artículo 2°. Obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial -POT-.

Ningún agente público o privado o ciudadano podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Acuerdo, o su desarrollo en instrumentos de planificación complementaria y demás normas que lo reglamenten, para lo cual mediará el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística en sus distintas modalidades.

#### Artículo 3°. Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las vigencias de los Contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial serán las siguientes:

1. **Corto plazo:** Comprende desde su adopción hasta la finalización del período constitucional de alcaldes en año 2027, lo cual habilitará la revisión ordinaria de los contenidos Urbanos y Rurales de corto plazo y el Programa de Ejecución del POT (Normas urbanísticas complementarias), al inicio del periodo de gobierno municipal en el año 2028.
2. **Mediano plazo:** Comprende desde su adopción hasta la finalización del período constitucional de alcaldes en el año 2031, lo cual habilitará la revisión ordinaria de los contenidos Urbanos y Rurales de mediano plazo (Normas urbanísticas generales), al inicio del periodo de gobierno municipal en el año 2032.
3. **Largo plazo:** Comprende desde su adopción hasta la finalización del período constitucional de alcaldes en el año 2035, lo cual habilitará la revisión ordinaria de los contenidos de largo plazo (Normas Urbanísticas Estructurales), al inicio del periodo de gobierno municipal en año 2036.

#### Artículo 4°. Estructura del Acuerdo.

Los componentes y contenidos del presente Acuerdo se estructurarán en 6 Partes:

1. Parte I. Componente General
2. Parte II. Componente Urbano
3. Parte III. Componente Rural.
4. Parte IV. Instrumentos de Gestión y Financiación
5. Parte V. Programa de Ejecución
6. Parte VI. Disposiciones Finales



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

## Artículo 5°. Estructura de la norma urbanística.

El presente Acuerdo se estructura según los Contenidos y Jerarquía de la norma urbanística establecida en los artículos 12, 13, 14 y 15 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Nacional del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

## TITULO II. CONTENIDO ESTRATÉGICO DE LARGO PLAZO.

### Artículo 6°. Política de Integración al Contexto Metropolitano y Regional

La integración con el contexto metropolitano y regional se plantea en concordancia con los elementos que estructuran el territorio en relación con los municipios colindantes del Área Metropolitana, con énfasis en los elementos de la Estructura Ecológica Principal: las áreas protegidas de carácter regional y metropolitano, y la red de conectividad ecológica regional; elementos de las espacialidades públicas asociadas a las centralidades de escala metropolitana y las zonas de borde de protección y de transición,

Asimismo, con un sistema de interconexión de movilidad entre los municipios del Valle de Aburrá y las demás regiones del Departamento a través del Corredor Multimodal del río Aburrá y los ejes de conexión con los aeropuertos Olaya Herrera, José María Córdova y al sistema vial nacional, como corredores estratégicos para el desarrollo territorial.

A su vez, un municipio que reconoce su interrelación y dependencia regional, en especial, en lo relacionado con la captación del agua, la producción de alimentos y la disposición de residuos sólidos, y, por tanto, conserva y recupera sus áreas abastecedoras de agua, consolida una cadena logística para asegurar su abastecimiento y plantea acciones conjuntas con su entorno regional en materia de residuos sólidos.

#### 1. Objetivo.

Contribuir en la consolidación de la estructura del sistema metropolitano de áreas protegidas, estrategias de borde, elementos de integración en la franja del río y el sistema de interconexión vial del valle de Aburrá, mediante la incorporación de estrategias en los ámbitos de planificación del Municipio de Itagüí, en relación con los planteamientos para el desarrollo del Área Metropolitana.

#### 2. Estrategias.

- a. Integrar los ecosistemas de protección del Municipio localizados en el corregimiento El Manzanillo, y demás elementos estructurantes naturales a las áreas protegidas de contexto metropolitano y regional
- b. Fomentar la protección de las cuencas abastecedoras de agua
- c. Incorporar los elementos asociados al borde de transición en la zona limítrofe urbano-rural.
- d. Adoptar los elementos establecidos de manera puntual sobre la Centralidad Sur.
- e. Adoptar el plan vial de escala metropolitana en articulación con la red vial del Municipio, que permita garantizar las relaciones con los municipios vecinos, en pro de suplir las relaciones de interdependencia regional.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

## Artículo 7°. Política de desarrollo socioeconómico.

Propende por la transformación hacia un territorio inteligente, que orienta sus acciones hacia la sostenibilidad y la inclusión, donde las tecnologías sirven como herramientas que apalancan la transformación social, económica y ambiental. Una ciudad que apuesta por una mejora en la calidad de vida de la población, contribuyendo a la reducción de las brechas de desigualdad, especialmente de las poblaciones más vulnerables, a partir de una apuesta por el incremento de la competitividad y la apropiación de las economías de escala de los sectores más representativos económicamente para el municipio, así como de la inclusión de la transformación digital y de la articulación de las nuevas vocaciones y nuevos énfasis en la actividad productiva, a partir de la regulación de usos e intensidades en los usos del suelo que promuevan mayores oportunidades de desarrollo económico.

### 1. Objetivo.

Contribuir a la consolidación de una estructura económica competitiva, equitativa e inclusiva, de base tecnológica con alto impacto en los componentes ciencia, tecnología e innovación, a las actividades industriales, comerciales y de servicios; que tenga en cuenta el capital social del municipio.

### 2. Estrategias.

- a. Fomentar el establecimiento de usos industriales, comerciales y de servicios de manera respetuosa con el medio natural.
- b. Promover los usos y actividades económicas de base tecnológica
- c. Definir la normativa urbanística que permita mitigar conflictos espaciales en relación con los usos del suelo y sus intensidades.
- d. Potenciar los corredores y centralidades, como ejes y nodos de usos múltiples y de competitividad local y regional, con usos mixtos y espacialidades públicas de alta calidad ambiental y paisajística.
- e. Valorar los componentes del Patrimonio Cultural Material Inmueble vinculándolos de manera particular con actividades culturales, recreativas y de esparcimiento, articulado al sistema económico, a través del aprovechamiento de la actividad turística.
- f. Incrementar las capacidades del capital humano del municipio para que este supla las demandas de empleo de las empresas locales.

## Artículo 8°. Política ambiental.

En concordancia con los principios de gradación normativa, armonía regional y rigor subsidiario, el municipio de Itagüí aportará a la protección y conservación de la base natural que soporta su territorio. El Río Aburrá Medellín y la quebrada Doña María, son los principales estructurantes naturales integrados espacial y ambientalmente a la competitividad y el desarrollo urbanístico, industrial y de servicios.

Itagüí contribuirá a la conservación de las áreas protegidas actuales y de aquellas que en un futuro se declaren o registren como parte del Registro Único Nacional de Áreas Protegidas -RUNAP- en su territorio, y reconocidas a través del Decreto



SC-CER509555



Nacional 1076 de 2015 y en el documento CONPES 3680 de 2010. Asimismo, se adoptarán las modificaciones que se lleven a cabo por las autoridades competentes en las áreas protegidas vigentes.

**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

La red de espacialidades públicas se integrará a las áreas asociadas a los sistemas orográfico e hidrográfico, propiciando el conocimiento y el aprovechamiento sostenible, responsable y racional de los recursos naturales, mediante acciones urbanísticas concretas para la protección de la Estructura Ecológica y la defensa del paisaje, orientadas al mejoramiento y la recuperación de las condiciones ambientales de los ecosistemas intervenidos, y por lo tanto, al mejoramiento de la calidad ambiental del territorio y sus recursos (aire, agua y suelo), así como de vida y salud de los habitantes del municipio.

En el marco de la Ley 1931 de 2018 y de los instrumentos nacionales, regionales y municipales en materia de gestión del cambio climático, se implementarán medidas de manejo y conservación de ecosistemas rurales y de crecimiento urbano orientadas a un desarrollo bajo en carbono y resiliente al clima, favoreciendo la adaptación a la variabilidad y el cambio climático a través de la gestión de riesgos presentes y futuros y de mitigación enfocada a los sectores que generen las mayores emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en el municipio.

El municipio se articulará a los instrumentos de gestión integral del recurso hídrico adoptados por las Autoridades Ambientales competentes, en este caso el POMCA del río Aburrá, PORH del río Aburrá, y el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero (PMAA).

Se promoverán e implementarán procesos y acciones orientadas a la prevención, mitigación, monitoreo, seguimiento y control de los niveles de concentración de contaminantes atmosféricos criterio, compuestos odorantes y ruido (tanto ruido ambiental como de emisión) en el suelo rural del municipio de Itagüí; así como sus impactos ambientales. Esto con el fin de mejorar la calidad ambiental del municipio y preservar la salud y el bienestar de los ciudadanos afectados directa e indirectamente por la contaminación atmosférica. Para lo cual el POT se articula a los lineamientos del Plan + Aire Puro de CORANTIOQUIA, en especial a los lineamientos de control de fuentes de emisión, planes y organización del territorio y Articulación al PIGECA Acuerdo Metropolitano 16 de 2017, los cuales tienen incidencia específica sobre el ordenamiento territorial. Lo anterior en concordancia con la Resolución Metropolitana 2231 de 2018, Resolución 2712 de 2019 (modificada parcialmente la Resolución Metropolitana 3770 de 2019), Resolución 909 del 05 de junio 2008 y la Resolución 760 de 2010 ajustada por la resolución 2153 de 2010. Adicionalmente, la Resolución 1541 de 2013 y la Resolución 2087 de 2014, que regulan el tema de olores ofensivos y la Resolución 627 de 2006 y el Acuerdo Metropolitano No. 24 de 2019 que aprueba el Plan de Acción para la Prevención y Control del Ruido.

### 1. Objetivo:

Preservar la Estructura Ecológica Principal como elemento estructurante del territorio que constituye la base para el mantenimiento de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, en el municipio y la competitividad del municipio.

Estrategias:



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

- a. Protección de las fuentes y corrientes de agua, sus cuencas y bordes, para evitar riesgos de tipo geológico e hidrológico, y, además, mejorar el paisaje.
- b. Integración de las áreas de conservación y protección a los sistemas de Espacios Públicos, Patrimonio Cultural y Natural.
- c. Conservación de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales de las áreas protegidas que existen en el territorio.
- d. Promover la implementación de procesos y acciones orientadas a la prevención, mitigación, monitoreo, seguimiento y control de los niveles de concentración de contaminantes atmosféricos criterio, Gases de Efecto Invernadero -GEI-, compuestos odorantes ofensivos y ruido (tanto ruido ambiental como de emisión) tanto en suelo urbano como suelo rural del municipio de Itagüí; así como sus impactos ambientales y a la salud de la población.

#### **Artículo 9°. Política de gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático.**

La gestión del riesgo y adaptación al cambio climático se considera indispensable para la sostenibilidad en los procesos de planificación territorial en pro del mejoramiento de la calidad de vida de la población, ofrecer a los habitantes una seguridad integral frente a amenazas de origen natural, socio-natural o antrópico, evitando la conformación de escenarios de riesgo y la ocurrencia de desastres.

##### **1. Objetivo:**

Fortalecer el desarrollo de un municipio que incrementa la resiliencia, sostenibilidad y seguridad del territorio, y el mejoramiento de la calidad de vida de la población con la implementación de los procesos de conocimiento y reducción del riesgo y la gobernanza en el ordenamiento territorial, bajo un enfoque de adaptación al cambio climático, para permitir la incorporación de criterios de sostenibilidad en los procesos de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial y planificación ambiental.

##### **2. Estrategias:**

- a. Implementar procesos de reconversión tecnológica del municipio en infraestructura pública y edificaciones del sector público que permita reducir el consumo de energía reduciendo así la huella de carbono del municipio.
- b. Prohibición de nuevas industrias de tipología I1 e I2 en el territorio municipal y el fomento de industria mediana y pequeña con esquemas de producción limpia.
- c. Fortalecer el sistema arbóreo municipal y el desarrollo de soluciones basadas en la naturaleza.
- d. Aumentar el espacio público y las áreas verdes recreativas para reducir la vulnerabilidad al incremento de temperatura superficial y sus efectos.
- e. Generación de espacio público con componente verde en las zonas de actividad múltiple (anteriormente zonas industriales) con tratamiento de renovación modalidad redesarrollo y reactivación.



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

- f. Identificar las áreas públicas urbanas en zonas residenciales donde podrían implementarse estrategias de termorregulación de superficies.
- g. Implementar las políticas de construcción sostenible metropolitanas en el municipio de Itagüí.
- h. La priorización de los estudios de detalle en las zonas con condición de riesgo, establecidos en el componente urbano y rural del presente plan.
- i. Ejecución de las obras de mitigación resultantes de los estudios de detalle y que han sido incorporados en la presente revisión.
- j. Reasentamiento de la población ubicada en zonas de alto riesgo no mitigable de acuerdo con los resultados de los estudios de detalle realizados para movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.
- k. Fortalecer los sistemas de alerta temprana que permitan identificar, reducir y superar condiciones de riesgo y amenaza del municipio de Itagüí frente a la ocurrencia de eventos amenazantes reduciendo las pérdidas de vida, los daños en propiedades y el medio ambiente.
- l. Promover estrategias que permitan priorizar la conservación de áreas y ecosistemas estratégicos del municipio controlando el cambio de uso de suelo.
- m. Protección de las cuencas y fuentes hídricas abastecedoras.
- n. Separación de redes colectoras de aguas residuales y colectores aguas lluvias.}
- o. Implementación de sistemas de alcantarillado no convencionales (urbanos-rurales) para lograr el 100 % de cobertura.
- p. Inclusión de políticas, programas y acciones locales que permitan reducir las emisiones de GEI y aumentar la capacidad de adaptación del municipio tanto en su suelo urbano como rural.
- q. Promover el desarrollo e implementación de obras públicas que permitan generar una mayor adaptabilidad del municipio frente a eventos de variabilidad climática causadas por el cambio climático.
- r. Fortalecer el sistema vial y de transporte público del municipio.
- s. Implementar los proyectos de movilidad sostenibles formulados en la presente revisión.
- t. Promover y generar programas y acciones que se articulen a los planes regionales y metropolitanos de cambio climático.
- u. Definir estrategias de seguimiento, monitoreo y evaluación de medidas que permitan mitigar los impactos del cambio climático aumentando la capacidad adaptativa del territorio del municipio de Itagüí.

#### **Artículo 10º. Política de protección y promoción del patrimonio cultural inmueble.**

Posicionar el patrimonio cultural material inmueble como testimonio de la memoria e identidad cultural nacional y estructurante del territorio mediante la adopción de normas urbanísticas que propicien su protección, accesibilidad y vinculación a los diversos elementos presentes y proyectados en el territorio concebidos como una red de espacialidades públicas soportado en un sistema de movilidad y transporte que propicie la cohesión social y el libre goce y disfrute del territorio, fortaleciendo la competitividad socio económica asociada al turismo cultural.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

## 1. Objetivo:

Poner en valor los diferentes elementos y componentes del patrimonio cultural material inmueble -bienes de interés cultural-, mediante su vinculación con los equipamientos, espacios públicos, y centralidades, estructurantes del territorio, procurando con una adecuada accesibilidad tanto al suelo rural como al borde urbano rural.

## 2. Estrategias:

- a. Generar un Sistema de Patrimonio Cultural Inmueble cohesionando sus diversos elementos y componentes, articulados a las espacialidades públicas de equipamientos, espacio público y movilidad, siendo así reconocido como estructurantes del territorio.
- b. Armonizar en el territorio municipal con los objetivos de la política estatal de salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación del patrimonio cultural incorporándolos a la formulación del sistema de patrimonio cultural material inmueble.
- c. Identificar y actualizar el inventario de los componentes del Patrimonio Cultural Material Inmueble, así como la redelimitación de áreas de influencia en aquellos inmuebles que presenten dificultades en su aplicación urbanística, conservando las cualidades y calidades ecológicas y paisajísticas por su interés natural y su significación cultural y los componentes del patrimonio arqueológico, urbanístico y arquitectónico reconocidos históricamente.
- d. Dotar al municipio de las herramientas e instrumentos para el adecuado manejo y gestión del patrimonio cultural material inmueble
- e. Definir las acciones para la protección, conservación y sostenibilidad mediante la formulación de las normas particulares y los instrumentos de planificación complementaria requeridos para la gestión y protección entre otros, el o los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP-.

## Artículo 11°. Política de vivienda y hábitat.

Propiciar un territorio en sus dinámicas de ocupación fortaleciendo su vocación industrial y de servicios, en equilibrio con un sistema habitacional cualificado; promoviendo la localización de viviendas en suelos geológica, ambiental y urbanísticamente adecuados, con la incorporación de criterios de política pública de Construcción Sostenible.

### 1. Objetivo 1.

Orientar de manera adecuada el desarrollo urbanístico en concordancia con las dinámicas de crecimiento y transformación de las diferentes zonas, manteniendo su identidad y reconociendo sus potencialidades.

### 2. Estrategias 1:

- a. Fomento de procesos de redensificación urbana, en sectores del Municipio dotados de infraestructura y servicios y que posean una ubicación estratégica.
- b. Establecimiento de reglamentaciones claras para las intervenciones en polígonos con Tratamiento de Renovación Urbana, incorporando lineamientos de política pública de Construcción Sostenible.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

- c. Reasentamiento y traslado de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable.
- d. Amortiguamiento en el ámbito urbano rural, estableciendo densidades máximas de ocupación y normas de aprovechamiento que desincentiven los procesos de intensa ocupación y fragmentación del suelo.

### 3. Objetivo 2:

Generar y cualificar el sistema habitacional promoviendo el acceso a la vivienda digna y contribuyendo a la disminución del déficit habitacional.

### 4. Estrategias 2.

- a. Implementación de una política pública de vivienda en la cual se priorice la consolidación de un Plan habitacional que dirija las acciones, planes y proyectos en materia de la vivienda.
- b. Focalización de proyectos de vivienda de interés social y prioritaria para los hogares que se encuentran en déficit cuantitativo de vivienda.
- c. Estudio detallado de lotes de oportunidad en las zonas con déficit donde se pueda desarrollar VIP.
- d. Calificación de suelo u obligación de porcentajes de unidades de vivienda VIS y VIP en los desarrollos habitacionales inmobiliarios.
- e. Implementación de procesos de mejoramiento de vivienda y hábitat en polígonos determinados como Mejoramiento Integral y áreas identificadas como desarrollos incompletos en suelo consolidado.

### Artículo 12º. Política dotacional de espacio público y equipamientos.

La Política para la Consolidación de la Red de Espacialidades Públicas, establece que, a 2035, en el municipio de Itagüí prevalece el espacio público sobre los demás usos, en articulación con los componentes territoriales y sistémicos que definen el modelo espacial del Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial.

Se consolida una Red de Espacialidades Públicas; espacios públicos y equipamientos, sostenibles e inteligentes, de alta cualificación; que soporta las dinámicas colectivas y promueve la cohesión social siendo inclusiva, incluyente y accesible universalmente; articulada a la infraestructura verde y algunos de los elementos de la Estructura Ecológica Principal así como la Complementaria, contribuyendo a la adaptación al cambio y la variabilidad climática, e integrada además con los elementos de los sistemas de patrimonio cultural y de movilidad, para el mejoramiento de la calidad y condiciones de vida, así como la calidad ambiental y la capacidad funcional del territorio.

### 1. Objetivo 1:

Consolidar una red de espacialidades públicas sostenibles articuladas, de alta cualificación y resilientes, que soporten las dinámicas colectivas, favorezcan la integración ciudadana y el mejoramiento de la calidad de vida.

### Estrategias:



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

- a. Establecer e implementar criterios y estándares de calidad de accesibilidad universal, sostenibilidad y resiliencia del Espacio Público, implementando tecnologías limpias y sostenibles en elementos artificiales y complementarios, implementando estrategias de adaptación al cambio climático.
- b. Consolidar la red de espacialidades públicas por medio de la generación de nuevos espacios públicos de esparcimiento y encuentro que aporten al aumento de la cobertura, con base en las disposiciones que determine el plan maestro de espacio público y equipamiento a realizar.
- c. Cualificar las condiciones de las espacialidades públicas en las áreas urbanas y en el borde urbano-rural.
- d. Generar y articular a la red de espacialidades públicas, espacio público de encuentro, en torno a los elementos del sistema de movilidad y transporte.
- e. Articular y fortalecer el sistema de Patrimonio Cultural Material Inmueble, así como del turismo cultural, a través de la cualificación del sistema de espacialidades públicas.
- f. Consolidar y articular las espacialidades públicas asociadas a los corredores y las centralidades, a través de espacios públicos y equipamientos
- g. Incorporar a la red de espacialidades públicas las áreas asociadas a algunos de los elementos de la estructura ecológica, incluyendo los sistemas orográfico e hidrográfico, por medio de la conformación de Ecoparques de Quebrada y ecoparques de Borde que contribuyen a la consolidación del Cinturón Verde Metropolitano, fortaleciendo el turismo ecológico.

## 2. Objetivo 2.

Generar equipamientos para la cobertura de los servicios colectivos.

### Estrategias:

- a. Establecer Coberturas Territoriales para equipamientos para la prestación de servicios básicos sociales, y desarrollar Equipamientos Multipropósito para optimizar la cobertura de servicios para el bienestar social.
- b. Generar Equipamientos de apoyo a las funciones y servicios administrativos y de soporte a la funcionalidad urbana.
- c. Generar equipamientos de escala metropolitana que contribuyan a consolidar la vocación económica del municipio.

## 3. Objetivo 3.

Implementar esquemas de participación y gobernanza digitales-inteligentes a partir del aprovechamiento de las espacialidades públicas como escenario de la construcción de ciudadanía.

### Estrategias:

- a. Desarrollar e implementar esquemas de participación y gobernanza digitales-inteligentes como parte del aprovechamiento del espacio público.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

- b. Implementar un Observatorio del Espacio Público y una Oficina de Gestión del Espacio Público para optimizar su gestión.

### **Artículo 13º. Política de movilidad sostenible.**

El municipio de Itagüí será un territorio conectado adecuadamente al eje intermodal del río Aburrá y los ejes de conexión con los aeropuertos Olaya Herrera, José María Córdova, los corredores logísticos de importancia nacional y corredores estratégicos para el desarrollo territorial, con un sistema de transporte público y de infraestructuras que permita vincularse en armonía intermodal para el transporte de personas y mercancías al interior del territorio metropolitano y regional, permitiendo el acceso a los servicios de transporte público con equidad, eficiencia energética, disminución de emisiones de gases y partículas contaminantes al aire, seguridad vial y la sostenibilidad en la movilidad cotidiana de personas y mercancía.

Busca generar un modelo de transporte que garantice la accesibilidad a todos los lugares del territorio, que no contamine el medio ambiente, mejore la calidad de vida de los ciudadanos y aporte más seguridad en los desplazamientos, en especial dentro de las ciudades.

#### **1. Objetivos:**

- a. Promover modos de movilidad con eficiencia energética y menor contaminación en los desplazamientos urbanos, rurales y regionales, para potenciar la productividad, la competitividad y la integración regional, organizando el transporte de personas y cosas y una adecuada circulación vehicular, fomentando los desplazamientos peatonales y el uso de vehículos no motorizados.
- b. Aportar a la consolidación de un sistema de movilidad metropolitano que se articule con el modelo estratégico de ocupación territorial metropolitano priorizando el transporte público intermodal, el modelo peatonal y el transporte en bicicleta, a partir de acciones conjuntas de intervención en infraestructura vial y de transporte público, de prestación de los servicios de transporte público urbano y rural, y de regulación y el control de la movilidad.
- c. Implementar un modelo de equipamientos de transporte público, compatible con otros usos y mitigue los impactos negativos de las actividades que se desarrollan en estos equipamientos.
- d. Redefinir y complementar las conexiones viales metropolitanas, urbanas y rurales, con enfoque de corredores de transporte público y circulación peatonal y no motorizada segura para los actores de las vías.

#### **2. Estrategias:**

- a. Promover la prelación del transporte público de pasajeros colectivo y de mercancías sobre todos los modos, organizando corredores urbanos y rurales de transporte accesibles, con la infraestructura adecuada para su función social.
- b. Impulsar la movilidad activa en el municipio por medio de la definición y dotación de la infraestructura necesaria para su desarrollo.





**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

- c. Identificación e implementación de nuevas conectividades viales en el municipio, en armonía con la conectividad ecológica, la reducción de emisión de ruido, gases y partículas contaminantes y el patrimonio cultural.
- d. Potenciar la Renovación Urbana, como herramienta para el mejoramiento y construcción de ejes viales, asociados a proyectos integrales de espacio público, patrimonio y equipamientos.

#### **Artículo 14°. Política de servicios públicos.**

Pretende consolidar la cobertura de agua potable mediante el fortalecimiento de los sistemas de acueducto y/o a través de convenios con las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos; igualmente generando disposiciones urbanísticas que disminuyan las barreras para la instalación de infraestructura asociadas a las tecnologías de la información y las telecomunicaciones.

Con esta política se busca, además, promover la calidad en la prestación de los servicios públicos para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de todos los usuarios, ampliando permanentemente las coberturas para atender de una manera prioritaria las necesidades básicas insatisfechas en materia de agua potable y saneamiento básico, aseo, energía y telecomunicaciones.

##### **1. Objetivo:**

Afianzar el abastecimiento de agua potable a toda la población del municipio, ampliar la cobertura de alcantarillado de aguas residuales y el correcto manejo de los residuos sólidos en la jurisdicción del municipio de Itagüí, de igual manera integrar al ordenamiento territorial la cobertura de los servicios de las nuevas tecnologías y las telecomunicaciones.

##### **2. Estrategias:**

- a. Promover la ampliación de la cobertura de agua potable principalmente en las zonas de difícil gestión para la prestación de los servicios públicos del municipio.
- b. Realizar programas de restauración ecológica en las cuencas abastecedoras que contribuyan la continuidad en la oferta hídrica tanto en cantidad como en calidad del recurso.
- c. Promover la implementación de sistemas convencionales y no convencionales para el transporte de aguas residuales, principalmente en los sectores del Ajizal, Porvenir, Pedregal, Los Gómez, Barrio Nuevo, Loma de los Zuleta y los Olivares
- d. Promover las actividades de aprovechamiento y/o tratamiento de residuos sólidos en gran, mediana y pequeña escala incorporando además las restricciones a este tipo de actividades incorporadas en la normatividad ambiental vigente.
- e. Regular los usos para que se permita la instalación de antenas y demás infraestructura de la información y las telecomunicaciones que permitan aumentar la competitividad del municipio ante el mundo.
- f. Ampliar la cobertura del alumbrado público en el suelo rural.
- g. Definir las áreas potenciales para el manejo integrado de residuos sólidos, tratamiento y aprovechamiento de RCD (residuos de construcción y demolición), a través de Puntos Limpios y/o Plantas fijas de Aprovechamiento.



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

### TITULO III. CONTENIDO ESTRUCTURAL. CAPÍTULO I. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.

#### Artículo 15°. Imaginario de ciudad.

Al 2035 Itagüí se proyecta como un territorio inteligente, que orienta sus acciones hacia la sostenibilidad, la inclusión y la salud ambiental, que se conecta y se adapta a los retos y expectativas de las personas que lo habitan para garantizar el bienestar común, donde las tecnologías y la innovación sirven como herramientas que apalancan la transformación social, económica y ambiental; que promueve la interacción armónica de las diferentes actividades económicas y los usos del suelo; que le apuesta a la promoción de la innovación, el conocimiento y la tecnología como los principales factores de la competitividad local, y como soportes de un modelo de desarrollo social y económico, inclusivo y sostenible.

Itagüí se consolida como una ciudad que propende por la recuperación de sus zonas verdes en pro de un espacio público suficiente y adaptado para el disfrute ciudadano, que le apuesta a la restauración de la conectividad ecosistémica y que adopta una movilidad limpia, incluyente y moderna, así como un transporte masivo y articulado. Este enfoque le permite integrarse al desarrollo de la región metropolitana, manteniendo una relación equilibrada y armónica entre el ambiente natural y las actividades económicas cuyo resultado redundará en mejor calidad de vida para sus habitantes.

El Modelo de Ocupación Territorial del municipio de Itagüí, incorpora desde la base natural metropolitana, el Cinturón Verde Metropolitano externo, el sistema de parque de borde, los elementos conectores, en el sistema de corredores y nodos, así mismo incorpora la Centralidad Metropolitana Sur como un nodo de actividades centrales, de empleo y servicios; del Sistema de Movilidad Metropolitano, se incorpora el Corredor Multimodal del Río, que incluye el Sistema Férreo Multipropósito, la VT y VA; de igual forma, se incorporan al modelo las Plataformas de Conexión, que hacen parte del Sistema de Espacio Público Metropolitanos, que da continuidad al proyecto Parques del Río Medellín.

#### Artículo 16°. Objetivos del modelo de ocupación territorial.

El Modelo de Ocupación Territorial del municipio de Itagüí en concordancia con el Modelo Estratégico de Ocupación Territorial Metropolitano, posee los siguientes objetivos:

1. Consolidar un modelo de ciudad compacta, que fomente la creación de espacio público, de espacios dotacionales, con un sistema de movilidad eficiente, una cobertura total de los servicios públicos domiciliarios y una gestión sostenible de los residuos sólidos, garantizando una capacidad de soporte acorde con la intensidad del aprovechamiento del suelo.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

2. Proteger y conectar ambientalmente la Estructura Ecológica Principal entre sí y con el cauce del río Aburrá, para contribuir a la mitigación de los problemas derivados de la contaminación ambiental y prevenir las amenazas naturales.
3. Fortalecer los procesos de modernización y renovación del corredor urbano del río Aburrá bajo criterios de sostenibilidad urbana, entre ellos los elementos de la Política Metropolitana de Construcción sostenible, que viabilice la integración urbana y social del municipio, con los demás municipios que integran en Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
4. Consolidar una estructura funcional articulada a la estructura metropolitana, buscando la consolidación de áreas de servicios, que aporte a la generación de fuentes de empleo, en especial para los habitantes del municipio de Itagüí.

#### **Artículo 17°. Elementos del modelo de ocupación.**

El Modelo de Ocupación Territorial de Itagüí se inserta en los tres escenarios territoriales del Valle de Aburrá, definidos en el Plan Bio 2030; el Río, la Llanura y la Ladera:

En el primero, el Río se configura como un estructurante del territorio, por tanto, se busca la recuperación de este espacio como: eje ambiental, eje de movilidad, eje logístico, eje de espacialidades públicas y eje de renovación urbana.

En el escenario de la Llanura se consolida un modelo urbano compacto, donde los centros de ocupación tradicional se consolidan y se revitalizan con espacios públicos, equipamientos y un sistema de movilidad y transporte eficiente en mejora de su capacidad de soporte.

El escenario de la ladera es el escenario donde se ponen en funcionamiento mecanismos para contener el crecimiento del borde urbano a través de un control proactivo del territorio, basado en la ubicación de equipamientos y espacios públicos, que se articulan a la estructura ecológica principal, y donde se establecen formas de ocupación de bajas densidades.

Ver Mapa 1. Modelo de Ocupación.

#### **Artículo 18°. Integración al contexto metropolitano y regional.**

Itagüí se desarrollará en armonía con su entorno, en concordancia con los elementos existentes en las zonas limítrofes y de manera especial sobre aquellos que estructuran el territorio metropolitano encaminados a la conservación y restauración del soporte natural existente, con énfasis en los principales elementos de la Estructura Ecológica Principal, como son: las áreas protegidas de carácter Regional y Metropolitano y la red de conectividad ecológica regional.

Un municipio que reconoce su interrelación y dependencia regional, en especial, en lo relacionado con la captación del agua, la producción de alimentos y la disposición de residuos sólidos, y, por tanto, conserva y recupera sus áreas abastecedoras de agua, consolida una cadena logística para asegurar su abastecimiento y plantea acciones conjuntas con su entorno regional en materia de residuos sólidos.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Esto en concordancia con las espacialidades públicas asociadas al conjunto de Centralidades Regionales y Metropolitanas- y las zonas de borde de protección y de transición, con el Sistema de Movilidad Metropolitana y regional, permitiendo que en Itagüí se potencie además un modelo económico basado en los servicios, los cuales serán complementarios de la actividad industrial del municipio y sus vecinos metropolitanos y regionales, y se proyecte Itagüí como un polo económico de importancia nacional en la reconversión industrial, generando incentivos para la permanencia de la industria existente y como espacio propicio para la ubicación de industrias amigables con el medio ambiente.

Itagüí será un territorio bien conectado al Corredor Multimodal del río Aburrá, los ejes de conexión con los aeropuertos Olaya Herrera, José María Córdova y al sistema vial nacional, como corredores estratégicos para el desarrollo territorial.

#### **Artículo 19°. Integración de los estructurantes naturales al desarrollo del municipio.**

Itagüí aporta a la conservación del soporte natural Metropolitano, mediante el reconocimiento del Río Aburrá y la quebrada Doña María como principales estructurantes naturales de su territorio, integrados espacial y ambientalmente al desarrollo urbanístico, industrial y de servicios del municipio.

Los sistema orográfico e hidrográfico se incorporan al sistema de espacios públicos, conformando una red de ecoparques de quebradas y corredores de conectividad, los cuales aportan significativamente al valor paisajístico y cultural del territorio, que incluye ecosistemas estratégicos como los humedales de Ditaires y Santa María La Nueva e hitos paisajísticos como el Alto Manzanillo y el Pico del Manzanillo.

#### **Artículo 20°. Competitividad municipal con calidad ambiental.**

Itagüí como Territorio Inteligente y Sostenible, promueve las actividades económicas de base tecnológica con alto impacto en los componentes ciencia, tecnología e innovación, que le permiten potenciar sus ventajas comparativas desarrollando estrategias renovadoras hacia la consolidación de una economía del conocimiento y circular, hacia la transformación digital en función de alcanzar una alta calidad ambiental con espacios públicos e infraestructuras inteligentes, movilidad incluyente y seguridad.

El municipio de Itagüí direccionará, la pertinencia del establecimiento de medidas que lo orienten a procesos de transformación hacia territorios inteligentes y sostenibles, mediante la aplicación y medición de indicadores urbanos que permitan, comparar y hacer seguimiento al rendimiento, prestación de servicios que mejoren la calidad de vida de la población, aplicando metodologías definidas para ello, desde las dimensiones que permitan establecer su nivel de madurez en materia de inteligencia urbana.

#### **Artículo 21°. El suelo rural del corregimiento El Manzanillo como proveedor de bienes y servicios ambientales.**

Itagüí, como Territorio Sostenible e Inteligente, contribuye y promueve la valoración del suelo rural del corregimiento El Manzanillo como proveedor de bienes y servicios



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

ecosistémicos en un contexto metropolitano, especialmente aquellos asociados a la conservación del agua, el aire y la biodiversidad del área protegida y su zona con función amortiguadora, al mejoramiento de la oferta de turismo de naturaleza y a la preservación del patrimonio natural y cultural. Dichos elementos se integran al desarrollo de nuevas economías basadas en el uso sostenible del territorio con mejoramiento de la calidad de vida, de la infraestructura de servicios básicos sociales y la capacidad funcional del territorio.

#### **Artículo 22°. Consolidación del borde urbano rural cualificado y efectivo frente al crecimiento urbano.**

Itagüí consolida un borde urbano rural diverso que articula las dinámicas urbano-rurales, protege sus valores paisajísticos y el patrimonio cultural como testimonio de identidad, buscando la constitución de un límite efectivo para el crecimiento urbano con intervenciones de carácter ambiental, con una actividad minera responsable, que minimice los impactos sobre la población y los recursos naturales, que generen apropiación ciudadana y espacialidades públicas de alta calidad.

Un borde urbano rural que cumple su función amortiguadora para el área protegida y es escenario donde se generan interconexiones de los diversos elementos presentes, a través de una red de espacialidades públicas que soportan la movilidad y la cohesión social y el disfrute del territorio, tales como, los ecoparques de borde que contribuyen a la consolidación del Cinturón Verde Metropolitano, que sirven de apoyo a la oferta turística y recreativa del municipio, junto con equipamientos multipropósito para la prestación de servicios.

Unos asentamientos ubicados en el borde urbano-rural que se consolidan mediante el mejoramiento de la calidad del hábitat, a través de la cualificación y generación de sistemas públicos y colectivos que permitan gozar de una adecuada calidad de vida, conservando la memoria viva del territorio asociada a prácticas sociales, económicas y culturales del Municipio.

#### **Artículo 23°. Gestión del riesgo y adaptación al cambio climático.**

Itagüí se adapta al cambio y la variabilidad climática de manera inteligente y gestiona adecuadamente su riesgo por fenómenos naturales y tecnológicos, constituyendo un territorio seguro, que brinda calidad de vida a las personas y permite el desarrollo territorial sostenible.

El municipio de Itagüí apunta a un desarrollo bajo en carbono, con fortalecimiento de capacidades para el seguimiento y control a las emisiones de Gases de Efecto Invernadero -GEI-de las industrias que se encuentren en su territorio.

#### **Componentes:**

1. Adaptación al cambio y la variabilidad climática de manera inteligente.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

2. Gestión del riesgo por fenómenos naturales y tecnológicos.
3. Desarrollo bajo en carbono.
4. Fortalecimiento de capacidades para el seguimiento y control a las emisiones Gases de Efecto Invernadero.

#### **Artículo 24°. Espacialidades públicas que soportan y estructuran el territorio.**

Una red de espacialidades públicas sostenibles, de alta cualificación que soportan las dinámicas colectivas y que favorecen la integración ciudadana, estructurando el territorio desde la infraestructura verde, el paisaje y la memoria, brindando cobertura de calidad de los servicios básicos sociales.

Esta red de espacialidades públicas se reconoce como un medio efectivo para el cierre de brechas entre las diferentes identidades sociales y de género, que fortalece el acceso de todos en términos de igualdad en su aprovechamiento, considerando que las experiencias y necesidades de los pobladores son diversas, priorizando la inclusión y el reconocimiento en las mismas.

#### **Artículo 25°. Un Sistema de Patrimonio Cultural Material Inmueble, protegido y articulado.**

El Municipio de Itagüí, reconoce, protege y gestiona los componentes del Patrimonio Cultural Material Inmueble como un sistema, mediante la definición las formas de intervención, articuladas con los elementos sistemas públicos colectivos municipales de-espacio público, equipamientos y movilidad.

#### **Artículo 26°. Movilidad Sostenible y Segura.**

Itagüí fomentará una movilidad incluyente que reconoce la diversidad del peatón y de todos los usuarios, especialmente de aquellos con mayores vulnerabilidades y accesos restringidos a los servicios que otorga el territorio: peatones, ciclistas, niños y niñas, personas en condición de discapacidad, personas con movilidad reducida y adultos mayores y habitantes del suelo rural.

El municipio contará con un sistema de transporte público y de infraestructuras que permita vincularse en armonía intermodal para el transporte de personas y mercancías al interior del territorio urbano – rural, fortaleciendo las conexiones transversales, así como a nivel metropolitano y regional, propiciando el acceso a los servicios de transporte público con equidad, la eficiencia energética, la seguridad vial y la sostenibilidad en la movilidad cotidiana de personas y mercancías.

#### **Artículo 27°. Crecimiento y consolidación en equilibrio.**

Itagüí proyecta su crecimiento de forma equilibrada, programada y compensada, respetando la estructura ecológica principal, consolidando el suelo urbano mediante la renovación y transformación de usos y actividades económicas, posibilitando la redensificación de áreas con adecuadas dotaciones de infraestructura urbana, con una vivienda de calidad que aporta a la disminución del déficit habitacional, así como



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

la cualificación de las condiciones físico espaciales en las zonas asociadas a los asentamientos de desarrollo incompleto, para el logro de condiciones de vida equitativa y segura para todos los habitantes del Municipio.

## **CAPÍTULO II. SUELO DE PROTECCIÓN.**

### **SUBCAPÍTULO I. PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

#### **Sección I. Áreas de conservación y protección.**

##### **Artículo 28°. Definición.**

Corresponden a las disposiciones producidas por Corantioquia y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- en cuanto a la reserva, alinderamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado y las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por ambas entidades públicas en su respectiva jurisdicción.

Hacen parte también de las áreas de conservación, las disposiciones que refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1625 de 2013 que tengan como finalidad la protección ambiental.

Se consideran como Áreas de conservación y protección ambiental, el Ámbito Externo del Cinturón Verde Metropolitano del Valle de Aburrá (CVMVA), polígonos de bosques y áreas seminaturales y Áreas de rehabilitación. Finalmente, también se incluyen las zonas con recarga directa e indirecta de importancia alta del acuífero del Plan de Manejo Ambiental del Acuífero.

Ver Mapa 4. Áreas de conservación y protección ambiental.

Ver Mapa 14. Áreas de Conservación y Protección Ambiental Urbano.

Ver Mapa 31. Áreas de Conservación y Protección Ambiental Rural.

##### **Artículo 29°. Distrito Regional de Manejo Integrado “Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca” (DMI DVARC).**

Mediante Acuerdo Directivo No. 267 de 2007 de Corantioquia se declara, reserva y delimita como Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables la Ladera Occidental del Valle de Aburrá (DMI AROVA). La categoría de Distrito de Manejo Integrado (DMI) busca combinar acciones de protección del ecosistema con posibilidades de uso del área para realizar actividades económicas controladas, de investigación, educación y recreativas y mediante Acuerdo Directivo No. 327 de Corantioquia, se modifica el Acuerdo No. 267 de 2007 y se aprueba el “Plan Integral de Manejo del Distrito Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca”, el cual abarca en el municipio de Itagüí un 1,17% del área total del DMI DVARC, ocupando 328,08 ha que están ubicadas en el corregimiento El Manzanillo.



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

La zonificación ambiental del DMI – DVARC incluye las zonas con potencial de oferta de bienes y servicios ambientales, que ocupa un área de 288,8 ha y zonas de producción forestal sostenible con un área de 42,7 ha, así:

1. **Zona con potencial de oferta de bienes y servicios ambientales**, que agrupa áreas cubiertas de vegetación natural en diferentes estados sucesionales, desarticuladas entre sí y con tendencia al encogimiento y al progreso de la fragmentación de los relictos de bosque natural allí localizados, debido al desarrollo de la actividad ganadera y en algunos casos a la existencia de plantaciones forestales productoras, con tendencia a su expansión hacia las zonas donde aún existen condiciones naturales con bajo nivel de intervención.
2. **Zona de producción agroforestal sostenible**, donde se deberán desarrollar las actividades productivas con medidas que aseguren la protección de los recursos naturales renovables. Para garantizar la sostenibilidad se requiere la transformación de los sistemas de producción actuales, hacia sistemas agroforestales de carácter agroecológico, que protejan el suelo, contribuyan a la seguridad alimentaria local y a la oferta de alimentos regional, de acuerdo con las aptitudes del territorio. Además, se deberán implementar prácticas de manejo y conservación de suelos para el control de los procesos erosivos.

#### Artículo 30°. Área de Recreación Humedal Ditaires.

Declarada mediante la Resolución Metropolitana No. 2385 de 2019 como área protegida urbana, por su importancia paisajística, recreativa, educativa, de bienestar, participación social y logro de conservación natural en el entorno urbano del municipio, el ecosistema de humedal se ubica sobre la cuenca del río Aburrá, microcuenca Doña María y es alimentado por la confluencia de las quebradas La Muñoz y La Sardina, con una superficie de 12.54 ha.

Mediante la Resolución Metropolitana No.3061 de 2019, se adopta el Plan de Manejo del Área de Recreación Humedal Ditaires y se definen las unidades de manejo al interior de ésta, así:

1. **Zona de preservación:** tiene un área de 5,12 ha (41% del total). Es un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana.
2. **Zona de restauración:** tiene un área de 4,17 ha (33% del total). Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida.
3. **Zona de uso sostenible:** posee un área de 2,82 ha (23% del total). Incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación del área protegida. Contiene las siguientes subzonas:



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

- a. **Subzona para el aprovechamiento sostenible.** Son espacios definidos con el fin de aprovechar en forma sostenible la biodiversidad contribuyendo a su preservación o restauración.
  - b. **Subzona para el desarrollo.** Son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales, habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación del área protegida.
4. **Zona general de uso público.** tiene un área de 0,43 ha (4% del total). Son aquellos espacios definidos en el plan de manejo con el fin de alcanzar objetivos particulares de gestión a través de la educación, la recreación, el ecoturismo y el desarrollo de infraestructura de apoyo a la investigación. Contiene las siguientes subzonas:
- a. **Subzona para la recreación.** Es aquella porción, en la que se permite el acceso a los visitantes a través del desarrollo de una infraestructura mínima tal como senderos o miradores.
  - b. **Subzona de alta densidad de uso.** Es aquella porción, en la que se permite el desarrollo controlado de infraestructura mínima para el acojo de los visitantes y el desarrollo de facilidades de interpretación.

#### Artículo 31°. Bosques y áreas seminaturales.

En concordancia con lo establecido en acto administrativo de adopción de la actualización del POMCA (Resolución 003241/2018 – Área Metropolitana del Valle de Aburrá y Resolución 040RES1811-6712/2018-CORANTIOQUIA), se incluyen los polígonos con cobertura arbórea y vegetación secundaria que provienen de la categoría de ordenación Áreas de Conservación y Protección del POMCA.

#### Artículo 32°. Áreas de rehabilitación.

Áreas degradadas no ocupadas ni urbanizadas que pueden ser recuperados sus atributos funcionales o estructurales, correspondientes a una extensión de 4.82 ha, localizadas en límites con el Municipio de Medellín.

#### Artículo 33°. Zonas de recarga directa e indirecta de importancia alta.

Las zonas de recarga directa objeto de protección, ocupan 11,23 ha que representa el 0,6% del área total del municipio.

Las zonas de recarga indirecta de importancia alta, objeto de protección ocupan 31,32 ha que representa el 1,6% del área total del municipio localizados específicamente en el suelo rural en las veredas La María, El Pedregal, Los Gómez y en el barrio San Fernando.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

**Artículo 34°. Cinturón externo del cinturón verde metropolitano.**

En concordancia con lo establecido en el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019, las áreas de importancia hídrica denominadas cuencas de orden cero se consideran áreas de conservación y protección correspondientes a 112.2ha.

Las cuencas de orden cero son un elemento del Cinturón Externo del Cinturón Verde Metropolitano del Valle de Aburrá, el cual es asumido completamente en el POMCA del río Aburrá en las categorías de conservación y protección SINAP (DRMI DVARC), al igual que en unos pequeños polígonos que se encuentran por fuera del DRMI DVARC y dentro del asentamiento El Pedregal y que el POMCA los asume dentro de la subzona de uso y manejo de Áreas de Importancia Ambiental.

**Sección II. Suelos de protección ambiental municipal.**

**Artículo 35°. Definición.**

Conformado por aquellos suelos de importancia ambiental del orden municipal, los cuales se identifican y caracterizan de común acuerdo con la Autoridad Ambiental, para su protección y manejo adecuados, en los términos del numeral 12 del Artículo 8° de la ley 388 de 1997, modificada por el artículo 27° de la ley 2079 de 2021.

El suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clasificaciones (rural, suburbano, urbano y de expansión urbana), 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 ser urbanizada según lo establecido en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

Hacen parte del suelo de protección del municipio de Itagüí 769.3 hectáreas denominadas áreas de especial importancia ambiental como se listan a continuación:

Subcategoría	Elemento	Área (ha)
Áreas de especial importancia ecosistémica para la oferta hídrica superficial	Humedal Santa María La Nueva, Mi Ranchito Felipe Restrepo y Lisboa	0,17
	Retiros a corrientes de agua	557,78
	Cuencas abastecedoras de acueductos	97
Áreas de especial importancia ecosistémica para la conectividad	Nodos y enlaces estructurantes de la red de conectividad	112
Zonas de riesgo No mitigable resultado de los estudios de detalle	Zonas de riesgo No mitigable	2,35
TOTAL		769,30

Ver Mapa 3. Suelos de protección.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

**Artículo 36°. Áreas de especial importancia ecosistémica para la oferta hídrica superficial.**  
Se establecen las siguientes áreas como estratégicas para el abastecimiento y la regulación hídrica:

1. Río Aburrá, quebradas y humedales con sus retiros y nacimientos.
2. Cuencas abastecedoras de acueductos.
3. Retiros a corrientes de agua

**Artículo 37°. Retiros específicos a las corrientes de agua en el suelo urbano.**

Los retiros se definen a partir de las líneas de mareas máximas de inundación de cada corriente de agua, con variaciones que dependen de cada fuente; así, se presentan a continuación los retiros reglamentados para las fuentes hídricas según el POT del municipio de Itagüí:

Retiros de corrientes de agua	
Corriente	Retiro
Río Aburrá	30 metros
Quebrada Doña María	30 metros
Quebrada Charco Hondo	30 metros
Quebrada La Olaya	30 metros
Quebrada La María	10 metros
Quebrada Olivares	15 metros
Quebrada Zanjón Miranda y Alto de la Loma	15 metros
Quebrada la Tablaza y sus afluentes	25 metros
Quebrada la Harenala y sus afluentes (caños La Gloria, La Pampa y San José)	20 metros
Quebrada El Sesteadero y sus afluentes (Los Gómez, Los Velásquez, El Ajizal y Calabacera)	20 metros
Quebrada el Jabalcón	15 metros
Quebrada La Limona	20 metros
Quebrada La Justa	15 metros
Quebrada La Linda y sus afluentes	15 metros
Quebrada La Sardina	10 metros
Quebrada la Muñoz o La Ospina	20 metros
Quebrada Aguas Negras	10 metros



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Quebrada Zanjón Santa Catalina	10 metros
Quebrada Sumicol	10 metros
Quebrada Caños Montesacro	7 metros

**Parágrafo 1.** Para las estructuras hidráulicas suficientes, protocolizadas en el mapa 33. Estructuras Hidráulicas, se establece un retiro urbanístico de 5 metros medidos a lado y lado del borde externo de la estructura.

**Parágrafo 2.** Para las estructuras hidráulicas insuficientes protocolizadas en el mapa 33. Estructuras Hidráulicas, solo será procedente aplicar un retiro urbanístico de 5 metros medidos a lado y lado del borde externo de la estructura, cuando se ejecuten las obras hidráulicas que garanticen la suficiencia de la misma.

Cuando la zona en la que se va a ejecutar la obra tenga condición de riesgo, se deberán adjuntar los estudios detallados de acuerdo con los requisitos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

**Parágrafo 3.** La construcción de nuevas estructuras hidráulicas no establecidas en el mapa 33 Estructuras Hidráulicas, no posibilita la modificación de los retiros establecidos en este artículo.

**Parágrafo 4.** En el retiro ambiental del río Aburrá se permitirá la realización de infraestructura pública para el desarrollo del corredor vial multimodal metropolitano y las infraestructuras asociadas a los servicios públicos y espacio público.

**Artículo 38°. Áreas forestales protectoras en el suelo rural.**

Para todos los efectos, en el suelo rural, según lo establecido en el artículo 2.2.1.1.18.2 del Decreto Nacional 1076 de 2015, los propietarios están obligados a mantener en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras:

- a) En una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
- b) Los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.

**Artículo 39°. Medidas de manejo para los cuerpos de agua.**

Se establecen las siguientes medidas aplicables a los diferentes retiros a corrientes de agua:



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

1. En corrientes naturales los retiros deberán medirse a partir del borde del cauce de la fuente y en las estructuras hidráulicas se medirá a lado y lado del borde externo de la estructura hidráulica.
2. Se deberá garantizar una cobertura vegetal y permanecer libres de cualquier tipo de construcción y de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como un elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.
3. Se reforestarán con cobertura vegetal.
4. Todo proyecto urbanístico deberá garantizar que con sus acciones no se disminuya el rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua.
5. Sobre las fajas de retiros de quebradas se prohíbe el cambio de zona verde por pisos duros privados y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y semisótanos.
6. Sobre estas fajas se permiten obras que hagan parte del sistema de espacio público de interés general con las restricciones establecidas en el presente Acuerdo.

#### **Artículo 40°. Humedal Santa María La Nueva, Mi Ranchito, Felipe Restrepo y Lisboa.**

1. El Humedal Santa María La Nueva está constituido por el cuerpo de agua y una franja de protección que varía entre 7 m y 15 m hacia el norte del humedal, entre 10 m y 15 m en el sur, entre 3 m y 6 m hacia la parte suroccidental y entre 5 m y 14 m en la zona suroriental ocupando una superficie de 0,17 ha.
2. Los suelos de protección de los humedales Mi Ranchito y Felipe Restrepo están incorporados en los retiros correspondientes a las fuentes hídricas a los cuales están asociados.
3. El Humedal Lisboa está constituido por el espejo de agua y una faja de protección continua de 10 metros medidos a partir de la delimitación del espejo de agua.

#### **Artículo 41°. Cuencas abastecedoras de acueductos.**

Corresponden a las áreas de protección de las zonas donde se localiza la infraestructura de captación para la provisión de los servicios públicos de acueducto y las fuentes abastecedoras de los acueductos veredales las cuales se listan a continuación:

Nombre	Sistema de Abastecimiento	Área (ha)
Microcuenca La Pedregala	Acueducto Barrio Nuevo	2.8
Microcuenca Los Gómez	Acueducto Los Yepes	13.6
Microcuenca Los Estrada	Acueducto Pedregal y Los Florianos	21.7
Microcuenca Sestadero	Acueducto Los Florianos	1.8
Microcuenca Olivares	AVACO y CUMA	8.5
Microcuenca Porvenir	Acueducto Porvenir No 3	2.0
Microcuenca San Joaquina	AVACO	47.3



SC-CER509555



## Artículo 42°. Áreas de especial importancia ecosistémica para la **CONCEJO** L. DE ITAGÜÍ

Correspondientes a los nodos estructurantes de la red de conectividad socioecosistémica que se encuentran dispersos en el suelo rural, varían su tamaño y la gran mayoría se encuentran dentro del área protegida DRMI DVARC en las veredas La María, Los Olivares, El Pedregal y El Ajizal. Aquellos nodos que se encuentran por fuera del DRMI, se localizan en la vereda El Porvenir (arriba de la urbanización Villa Nova), vereda El Progreso y en la franja de transición urbano – rural en las veredas La María y Los Olivares, equivalentes a 112 ha.

## Artículo 43°. De las zonas de riesgo no mitigable.

Se definen como aquellas áreas de alto riesgo, donde la implementación de medidas de mitigación estructural resulta de mayor complejidad y costo técnico-económico, que llevar a cabo el reasentamiento de la población y la dotación de infraestructura urbana. Las zonas de riesgo no mitigable estas indicadas en el MAPA 3 Suelo de protección.

Las zonas caracterizadas como de alto riesgo no mitigables requieren compra de predios, eventualmente programas de reasentamiento y en todo caso se deberán realizar en ellas las obras de adecuación necesarias para impedir su ocupación.

En el municipio de Itagüí las zonas de riesgo no mitigable se clasifican en:

- Riesgo no mitigable por avenidas torrenciales
- Riesgo no mitigable por inundaciones

## Artículo 44°. Zonificación de riesgo no mitigable por avenidas torrenciales en la cabecera municipal.

Las zonas caracterizadas como de alto riesgo no mitigables, requiere la implementación de programas de reasentamiento de población.

Las construcciones ubicadas dentro de los cauces o en cercanías de estos, cuya clasificación de riesgo por avenida torrencial sea alto no mitigable, deben ser objeto de reubicación; al igual de aquellas que se localicen en las áreas donde se requiera implementar las obras de mitigación.

Esta categoría de riesgo comprende 1,78 ha, que corresponde a 0,13% del área urbana del municipio y se localiza en las quebradas La Limona, Doña María, La Tablaza, El Sesteadero y La Harenala, en algunos sectores de los barrios La Esmeralda, Santa María No.2, Santa María No.3, Calatrava, El Rosario, Fátima, Las Acacias, Glorieta Pilsen, San Javier, Pilsen, Villa Lía, 19 de Abril y San Francisco y sectores El Progreso, y El Ajizal.

## Artículo 45°. Zonificación de riesgo no mitigable por inundaciones en la cabecera municipal.

Las zonas caracterizadas como de alto riesgo no mitigables requieren la implementación de programas de reasentamiento de población.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

Las construcciones ubicadas dentro de los cauces o en cercanías de estos, cuya clasificación de riesgo por inundación sea alto no mitigable, deben ser objeto de reubicación; al igual de aquellas que se localicen en las áreas donde se requiera implementar las obras de mitigación proyectadas.

Se encuentra en ciertos sectores de las quebradas Doña María, La Tablaza, El Sesteadero, La Limona y La Pampa, en los barrios 19 de Abril, Calatrava, El Rosario, Fátima, San Francisco, Santa María No.2, Santa María No.3, y Villa Lía y sectores El Progreso y El Ajizal. Representa 0,86 ha y ocupa el 0,06% del total del área urbana del municipio.

#### **Artículo 46°. Zonificación de riesgo no mitigable por avenidas torrenciales en suelo urbano del corregimiento El Manzanillo.**

Esta categoría de riesgo comprende 0,56 ha, que corresponde a 0,8% del área urbana del corregimiento El Manzanillo y se localiza al suroeste relacionado con la quebrada La Tablaza, y al norte y este, con la quebrada El Sesteadero.

#### **Artículo 47°. Zonificación de riesgo no mitigable por inundaciones en suelo urbano del corregimiento El Manzanillo.**

Esta categoría de riesgo comprende 0,27 ha, que corresponde a 0,4% del área urbana del corregimiento El Manzanillo y se encuentra relacionado con la quebrada El Sesteadero en los sectores norte y este.

#### **Artículo 48°. Zonificación de riesgo no mitigable por avenidas torrenciales en suelo rural.**

Esta categoría de riesgo comprende 40 m<sup>2</sup>, que corresponde a 0,001% suelo rural del municipio y se encuentra relacionado con un sector de la quebrada La Tablaza en el sector El Progreso.

#### **Artículo 49°. Criterios de manejo asociados a las áreas de riesgo no mitigable.**

1. Tener en cuenta los resultados de los estudios detallados protocolizados con el presente Acuerdo, adjuntos en el Anexo 3. Estudios detallados de amenazas y riesgos.
2. Las áreas de riesgo no mitigable se categorizan como suelos de protección y podrán incorporarse al espacio público en tanto garanticen criterios de seguridad territorial una vez sean efectuados los reasentamientos de población.
3. Cuando las obras de mitigación generen espacios residuales potencialmente aprovechables, podrán ser incorporados al espacio público.
4. No se permite la realización de huertas en zonas de pendientes mayores al 40% o en zonas de antiguos movimientos en masa.

### **SUBCAPÍTULO II. ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MATERIAL.**

#### **Artículo 50°. Definición.**

Se entiende por **Bienes de Interés Cultural –BIC–**, aquellos que por sus valores y criterios representan la identidad nacional y cuentan con acto de declaratoria emitido



SC-CER509555



por entidad competente, con lo cual, quedan sometidos al régimen especial de protección según lo establecido en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008.

Ver Mapa 8. Patrimonio Material.

Ver Mapa 15. Patrimonio Material Urbano.

**Artículo 51°. Bienes inmuebles de interés cultural del ámbito nacional -BIC N.**

Constituido por los siguientes bienes inmuebles declarados de interés cultural de la nación:

GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA
Arquitectónico	Arquitectura Institucional	Edificación para el transporte	Estación del ferrocarril Yarumito – Calle Negra.

**Artículo 52°. Bienes de interés Cultural del ámbito municipal -BIC M-.**

Los bienes inmuebles identificados, reconocidos y valorados por su significación cultural en el contexto territorial del municipio y amparados por el instrumento legal de la declaratoria, los incluye automáticamente en el régimen especial de protección, sin perjuicio de que esta declaratoria pueda elevarse al ámbito nacional, dada su representatividad para la identidad nacional. En esta categoría se encuentran presentes en el municipio de Itagüí, bienes inmuebles con tres (3) clasificaciones tipológicas, a saber:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL –BIC- INMUEBLES DEL ÁMBITO MUNICIPAL					
GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA	Nº	Codificación Acuerdo 20 de 2007	SUBCATEGORÍA
Arquitectónico	Arquitectura habitacional	Vivienda Rural	1	31	Casa de Hacienda Finca Villa del Socorro
			2	21	Finca Mi Ranchito
			3	3	Casa Finca Los del Valle
			4	29	Casa Finca Flandes
			5	28	Casa Finca San José
			6	20	Casa Comunal La Finca
			7	22	Casa comunal Bariloche
			8	23	Finca Las Acacias
			9	15	Casa Museo Ditaires
		Hospedaje	10	17	Antiguo Club San Remo



Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüi-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

BIENES DE INTERÉS CULTURAL –BIC- INMUEBLES DEL ÁMBITO MUNICIPAL						
GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA	N°	Codificación Acuerdo 20 de 2007	SUBCATEGORÍA	
Arquitectónico	Arquitectura institucional	Cementerio	11	25	Baldaqüino y portada del cementerio	
			Edificación para la Cultura	12	10	Biblioteca Diego Echavarría Misas
				13	9	Auditorio Biblioteca Diego Echavarría Misas
		Edificación para la educación	14	13	Escuela Escuela Malta	
			15	14	Casa de La Cultura	
			16	1	Preventorio de Mujeres	
			17	24	Institución de educación básica Educativa Liceo Concejo	
			18	6	Teatro Colegio Rosario	
			19	2	Conjunto de Las Chimeneas	
			20	12	Capilla Asilo Santa Teresa Jórnet (Capilla)	
		Arquitectura religiosa	Templo	21	19	Capilla Cementerio Jardines Montesacro
				22	30	Templo María del Salvador
				23	27	Templo El Divino Redentor
24	8			Iglesia Nuestra Señora del Rosario		
Urbano	Espacio Público	Parque urbano	25	7	Parque Principal Simón Bolívar	
			26	4	Parque Barrio Simón Bolívar	
			27	6	Parque Obrero	



SC-GER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

BIENES DE INTERÉS CULTURAL –BIC- INMUEBLES DEL ÁMBITO MUNICIPAL					
GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA	Nº	Codificación Acuerdo 20 de 2007	SUBCATEGORÍA
			28	11	Parque Libertadores
			29	5	Parque de los petroglifos
		Plazoleta	30	34	Plazoleta San Pio X

**Parágrafo.** En concordancia con lo establecido en el artículo 5° de la Ley 1185 de 2008, es función del alcalde Municipal, en caso de ser necesario, revocar el acto administrativo de declaratoria de los bienes antes listados en el caso que dichos bienes hubieran perdido el valor que dieron lugar a su declaratoria en el Decreto 259 de 2000 y el Acuerdos 020 de 2007.

### SUBCAPÍTULO III. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

#### Artículo 53°. Definición.

Corresponden a las áreas de infraestructuras primarias para la prestación de servicios públicos, con la definición de sus lineamientos regulatorios municipales localizados en el suelo rural.

#### Artículo 54°. Infraestructura asociada a la prestación del servicio de acueducto en el suelo rural del municipio.

Esta categoría se compone de toda la infraestructura físicas cuya función es proveer de agua potable a la población en el municipio desde su suelo rural delimitados desde el cerramiento perimetral de cada una de las infraestructuras, así:

Id	Nombre de Infraestructura	Superficie m2
1	Tanque distribución La María agua potable	337,42
2	Tanque impulsión La María (villa Lía)	258,86
3	Planta producción de agua potable / Tanque (AVACO)	130,74
4	Planta producción de agua potable Tanque (CUMA)	360,19
5	Tanque distribución Loma los Zuleta agua potable	187,88
6	PPAP / Tanque (Barrio nuevo)	122,73
7	PPAP / Tanque (Fuente de vida)	256,82
8	PPAP / Tanque (Pedregal)	183,06
9	PPAP / Tanque (Los Florianos)	118,85
10	PPAP / Tanque (Porvenir III)	52,31
11	Tanque Almacenamiento EPM Cto Itagüí	13.893,82
12	Tanque Almacenamiento EPM Cto Manzanillo	889,50



SC-CER509555



### CAPÍTULO III. ESTRUCTURA ECOLÓGICA.

#### Artículo 55°. Definición.

La Estructura Ecológica, como elemento estructurante del territorio, constituye la base de la vida y el mantenimiento de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos en el municipio y contribuye a la conservación de su entorno ambiental metropolitano y regional.

La Estructura Ecológica es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

La Estructura Ecológica Principal es el conjunto de todos aquellos elementos naturales que mantienen y sostienen la biodiversidad del territorio y generan conectividad entre ecosistemas.

Ver Mapa 7. Estructura Ecológica.

**Parágrafo.** El manejo de la estructura ecológica se hará de acuerdo con los planes de manejo de las áreas protegidas, las normas urbanísticas estructurales del espacio público y los equipamientos, la zonificación de usos del suelo, la intensidad en los usos, los instrumentos de gestión y financiación, así como el programa de ejecución establecido en el presente Acuerdo.

#### Artículo 56°. Clasificación de la estructura ecológica.

La Estructura Ecológica es la base para configurar el modelo de ocupación territorial y está compuesta por elementos **Principales** (con características de suelos de protección) y elementos **Complementarios** (que requieren acciones de recuperación y restauración de suelos para la producción sostenible, el disfrute del paisaje, la mitigación de amenazas, entre otros). La gestión de ambos componentes deberá estar soportada en mecanismos e instrumentos de gestión y conservación del suelo.

#### Artículo 57°. Estructura Ecológica Principal (EEP)

Es aquella que asegura el mantenimiento o recuperación de funciones ecológicas esenciales para la prestación de servicios ecosistémicos.

**Las Áreas de Conservación y Protección ambiental** incluyen las áreas que han sido definidas geográficamente, asignadas, reguladas y Administradas por las Autoridades Ambientales con el fin de alcanzar objetivos específicos de conservación, establecidos en el artículo 28 y siguientes del presente Acuerdo.



SC-CER509555



**Los suelos de protección ambiental municipal** corresponden a aquellos suelos de importancia ambiental del orden municipal, establecidos entre los artículos 35 y 49 del presente Acuerdo.

Ambos tienen restringida la posibilidad de urbanizarse haciendo parte de la Categoría de Suelo de Protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

Ver Mapa 5. Estructura Ecológica Principal.

**Artículo 58°. Estructura Ecológica Complementaria (EEC).**

Corresponden a aquellas áreas que buscan asegurar funciones complementarias y conectoras de la Estructura Ecológica Principal.

Los elementos son prioritarios para el desarrollo de acciones de restauración y recuperación, y representan un marco de actuación para la definición de usos del suelo y tratamientos, por lo tanto, no constituyen Suelo de Protección, enmarcándose en estrategias de conservación y restauración.

Hacen parte de esta categoría:

1. los enlaces y fragmentos de la Red en los que se deben realizar acciones de conservación y restauración según la cobertura vegetal existente.
2. Zonas identificadas con función amortiguadora para las áreas protegidas del Distrito Regional de Manejo Integrado Aburrá Río Cauca y el AP Humedal Ditaíres.
3. Áreas con interés paisajístico del sistema orográfico e hidrográfico.

Ver Mapa 6. Estructura Ecológica Complementaria.

**CAPÍTULO IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**Artículo 59°. Clases de suelo.**

De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Municipio de Itagüí clasifica su suelo en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural, tal como se delimitan en el Mapa 2 Clasificación del suelo.

La distribución por áreas y porcentajes de cada una de las clases y categorías de suelo antes expuestas se detallan en la siguiente tabla, así:

CLASE DE SUELO		Propuesta	
		ÁREA (ha)	%
Suelo urbano	Cabecera Municipal y Corregimiento	1.442,26	73,43%
Suelo de expansión	Expansión	37,84	1,93%
Suelo rural	Rural	484,00	24,64%
Total, Municipal		1.964,11	100%



### Artículo 60°. Suelo Urbano.

Esta clase de suelo se delimita a partir de las áreas que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, siempre al interior del perímetro sanitario, de conformidad con el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997.

También hacen parte de esta clase de suelo, las áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad.

El suelo urbano de la cabecera municipal y el suelo urbano al interior del Corregimiento El Manzanillo, corresponden a 1.442.26 ha equivalentes al 73.43% del municipio, como se detalla a continuación:

SUELO URBANO		ÁREA (ha)	% Total municipio
Suelo urbano	Cabecera Municipal	1.371,45	69,83%
	Corregimiento Manzanillo	70,81	4%
Total		1.442,26	73,43%

Ver Mapa 13. Suelo Urbano y de Expansión Urbana.

### Artículo 61°. Suelo de Expansión Urbana.

Según lo establecido en el Artículo 32 de la Ley 388 de 1997, son aquellos suelos que se habilitarán para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, y que estarán ajustados a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Para el Municipio de Itagüí, se identifican dos suelos de expansión, el primero ubicado en la vereda La María con una extensión de 22,18 ha y el segundo, localizado en las veredas El Progreso y Los Gómez, con un área de 15,66ha en los porcentajes mostrados en la siguiente tabla:

	NOMBRE	ÁREA (ha)	% Total municipio
Suelo de expansión	1. La María	22,18	1,13%
	2. El Progreso-Los Gómez	15,66	0,80%
Total suelo expansión		37,84	1,93%

### Artículo 62°. Suelo Rural.

Constituido por los suelos 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. Hacen parte de este los suelos que



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

tienen una función ecológica, ambiental, productiva y en consecuencia un papel estratégico en la sostenibilidad ambiental del municipio.

El Suelo rural tiene una extensión aproximada de 484,00 ha equivalente al 24.64% del territorio municipal.

## **CAPÍTULO V. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.**

### **Artículo 63°. Concepto de infraestructura vial y de transporte.**

Acorde con el artículo 12° de la Ley 388 de 1997, al sistema estructurante de movilidad corresponden las infraestructuras y conexiones viales del orden nacional, regional, metropolitano y las conexiones urbano-rurales del municipio.

Ver Mapa 24. Infraestructura Vial y de Transporte.

### **Artículo 64°. Sistema de transporte metropolitano.**

El sistema de movilidad se fundamenta en la intermodalidad del transporte, donde el sistema integrado de transportes del valle de Aburrá (SITVA), es la base de la movilidad, complementado por un sistema de rutas metropolitanas de transporte colectivo, que se desplazan por corredores viales de conexión entre los diferentes municipios que componen el área metropolitana.

## **SUBCAPÍTULO I. Sistema de transporte masivo.**

### **Artículo 65°. Tren metropolitano.**

Este sistema de transporte masivo está compuesto por el Subsistema del tren metropolitano o metro, el cual incluye las líneas ferroviarias y las estaciones, así como sus zonas de integración modal con otros sistemas de transporte motorizados y no motorizados (Transporte público colectivo integrado y sistema de ciclo caminabilidad).

### **Artículo 66°. Corredor de transporte Avenida 80.**

Corresponde al Corredor de Transporte Masivo de Mediana Capacidad o metro ligero de la Avenida 80, que incluye la estación de integración a la estación Aguacatala del metro (calle 12 Sur).

### **Artículo 67°. Sistema Férreo Multipropósito (Corredor Multimodal del Río).**

El Sistema Ferroviario Multipropósito con sus dos líneas ferroviarias el cual hace parte del corredor multimodal del río Aburrá entre la calle 54A y los límites con el municipio de La Estrella.

### **Artículo 68°. Corredor de Movilidad Sostenible (Cuenca 4)**



SC-CER509555

El Corredor de Transporte Masivo de Mediana Capacidad por las laterales a la quebrada Doña María (transporte público en buses de alta capacidad, con corredor exclusivo o preferencial de circulación y estaciones o paradas fijas), el cual se desarrolla de manera paralela a la quebrada Doña María entre el sector de Ditaires hasta las carreras 52 y 5D, y por estas, hasta el límite con el municipio con Medellín el cual incluye un patio logístico adyacente a la glorieta de Ditaires (calle 36 con carrera 59).

## SUBCAPÍTULO II. Sistema vial estructurante.

### Artículo 69°. Corredor multimodal del río Aburrá.

Conformado por el conjunto de infraestructuras públicas principales de la metrópoli como lo son la Vía Nacional N°25 (Troncal Occidental de Colombia), el tren metropolitano (metro), el sistema férreo multipropósito, la Vía de Travesía (VT) y la Vía Arterial (VA) con la siguiente sección vial:

- Desde el norte, en límites con el municipio de Medellín hasta la calle 54A, se compone de las siguientes franjas:

Sistema ferroviario	18,00 metros
Calzada vía nacional o vía de travesía (VT)	10,50 metros
Separador	7,00 metros
Calzada arterial metropolitana (VA)	10,50 metros
Separador	5,00 metros
Vía de servicio (VS)	7,00 metros
Andén	2,00 metros
Total sección pública	60,00 metros
Retiro en antejardín	6,00 metros

- Desde la calle 54A hasta el límite con el municipio de La Estrella:

Sección (Antes del barrio La Santa Cruz):

Faja Sistema Ferroviario	18,00 metros
Calzada vía regional o travesía (VT)	10,50 metros
Separador	2,00 metros (mínimo)
Calzada vía distribuidora o arterial (VA)	10,50 metros
Separador variable	5,00 metros
Vía de servicio	7,00 metros
Andén	2,00 metros
Total público (variable)	55,00 metros (mínimo)
Antejardín	6,00 metros

- Sección (al inicio del barrio La Santa Cruz- calle 54A):

Faja férrea	18,00 metros
Calzada vía regional o travesía (VT)	10,50 metros
Separador variable	2,00-0,00 metros



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Calzada de transición de VA a VT	7,00 metros
Calzada VA	10,50 metros
Separador	5,00 metros
Vía de servicio	7,00 metros
Andén	2,00 metros
- Total público	Variable
Antejardín Occidental	6,00 metros
<b>4. Sección (entre las calles 54A y 53):</b>	
Faja férrea (metro y tren multipropósito)	24 metros
Separador a tren multipropósito	1,00 metro
Calzada vía regional o travesía (VT)	14,00 metros
Andén	4,00 metros
Andén	12,00 metros
Vía de servicio	6,00 metros
Separador	4,00 metros
Calzada carrera 42 sentido sur-norte	10,50 metros
Separador central	3,00 metros
Calzada distribuidora o arterial sentido norte-sur (VA)	10,50 metros
Separador	4,00 metros
Vías de servicio	6,00 metros
Andén	4,00 metros
Total sección pública	Variable
<b>5. Sección (entre la calle 53 y el límite con La Estrella):</b>	
<b>a. Tramo 1</b>	
Faja férrea (metro y tren multipropósito)	24,00 metros
Separador	1,00 metro
Calzada vía regional o travesía (VT)	14,00 metros
Separador	4,00 metros
Vía de servicio	7,00 metros
Andén	4,00 metros
<b>b. Tramo 2</b>	
Andén	12,00 metros
Vía de servicio	6,00 metros
Separador	4,00 metros
Calzada carrera 42 sentido sur-norte	10,50 metros
Separador central	3,00 metros
Calzada distribuidora o arterial sentido norte-sur (VA)	10,50 metros
Separador	4,00 metros
Vías de servicio	6,00 metros
Andén	4,00 metros
Total sección pública	Variable



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

**Parágrafo 1.** El separador con la vía de servicio permitirá construir carriles de aceleración y desaceleración para ingresar o salir de la Vía de travesía (VT) o de la Vía Arterial (VA).

**Parágrafo 2.** La sección de la Carrera 42 se debe desarrollar a partir del eje del separador central existente, con las dimensiones anotadas. Sin embargo, el ancho de las franjas de espacio público y de los separadores podrá variar de acuerdo con el diseño de detalle aprobado por la administración municipal.

### Artículo 70°. Corredores viales de conexión regional.

El sistema vial estructurante del municipio se complementa con los siguientes corredores de conexión regional existentes y proyectados:

#### 1. Nueva variante a Heliconia por el corredor de la quebrada Doña María.

Corresponde a las vías laterales a la quebrada Doña María, entre la glorieta de Ditaires y el sistema vial del río Aburrá, con paso sobre este para continuar al norte por el sistema vial del río en el costado oriental.

Adicionalmente, su prolongación en una sola calzada hacia el límite con el municipio de Medellín (quebrada La Limona), el cual tiene contemplada su continuidad hasta el casco urbano del corregimiento de San Antonio de Prado. Las secciones viales se establecen de la siguiente manera:

- a. Para las vías laterales a la quebrada Doña María entre el sistema vial del río en el costado oriental y la carrera 52, se establece las siguientes secciones mínimas:

Sección de la lateral norte de la quebrada Doña María entre el río, en el costado oriental y la carrera 47:

Calzada norte	7,00 metros
Calzada sur	10,00 metros
Zona verde costado norte	3,00 metros
Andén costado norte	2,00 metros
Franja Espacio Público (ciclocaminabilidad) norte	10,00 metros costado norte
Total sección pública	Variable

- b. Sección de la calle 73A entre el sistema vial del río en el costado oriental y la carrera 45A:

Calzada	10,50 metros
Zona verde	1,50 metros a cada lado
Andén	4,00 metros a cada lado
Total sección pública	21,50 metros

- c. Sección de las laterales de la quebrada Doña María entre el río, en el costado oriental y la carrera 52:

Calzada norte	7,00 metros
Calzada sur	7,00 metros
Zona verde	3,00 metros a cada costado



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

Andén	2.00 metros a cada costado
Franja Espacio Público (ciclocaminabilidad) norte	10,00 metros costado
Total sección pública	Variable

d. La sección de las laterales de la quebrada Doña María entre el parque del Artista y la carrera 58 mantiene las secciones de los diseños de Metroplús.

e. Sección de la lateral de la quebrada Doña María entre la carrera 58 y el límite con el municipio de Medellín (quebrada La Limona):

Calzada	7,00 metros
Zona verde	1,50 metros a cada lado
Andén	2.00 metros a cada lado
Total sección pública	14.00 metros

## 2. Calle 85 entre la carrera 52 y la Longitudinal Occidental.

Permite la conexión con los municipios de Envigado y Medellín, a través de la calle 85 y del puente La Quebrada Ayurá sobre el río Medellín.

a. La sección definida para la calle 85 entre las carreras 42 y 48 es la siguiente:

Calzada	10,00 metros a cada lado
Separador central	5.00 metros
Zona verde	3,50 metros a cada lado
Andén	2.50 metros a cada lado
Total sección pública	38.00 metros

b. La sección definida para la calle 85 entre las carreras 48 y 52 es la siguiente:

Calzadas en viaducto lado	5,00 metros a cada lado
Separador central del viaducto	1.00 metro
Calzada norte	6.00 metros y 7.00 metros
Separador entre ambas calzadas al norte	3.50 metros
Andén costado norte	2.00 metros
Calzada sur	3.50 metros
Andén costado sur	7.51 metros
Total sección pública	38.00 metros

c. Para este corredor se propone un paso elevado sobre la carrera 52-52D; el tramo entre esta intersección y la carrera 55 está construido, con una glorieta en la intersección con la carrera 55. Para el tramo entre la carrera 55 y la Longitudinal Occidental se propone la siguiente sección:

Calzada	6.50 metros a cada lado
Separador central	1.00 metro
Andén	2.00 metros a cada lado
Total sección pública	18.00 metros

## 3. Longitudinal Occidental.

La vía Longitudinal o Circunvalar Occidental proyectada, entre el límite con el municipio de Medellín y las vías laterales a la quebrada Doña María, que conecta al



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

municipio de Itagüí con Medellín, y a través de su continuidad por las vías laterales a la quebrada Doña María y la carrera 64 (Vía Ditaires-San Antonio de Prado), permite la conexión con el municipio de La Estrella.

La sección definida para la Longitudinal o Circunvalar Occidental proyectada es la siguiente:

Calzada	7,00 metros a cada lado
Separador central	4.00 metros
Zona verde	1.50 metros a cada lado
Andén	2.00 metros
Total sección pública	25.00 metros

#### **Artículo 71°. Sistema vial complementario de conexión regional:**

El sistema vial estructurante del municipio se complementa con los siguientes corredores de conexión regional existentes y proyectados, cuyas secciones viales se definen en el artículo 83 del presente Acuerdo y los Mapas 24a, 24b y 24c. Secciones viales, así:

1. El corredor de la carrera 64 (Vía Ditaires-San Antonio de Prado) entre la glorieta de Ditaires y el límite con el municipio de La Estrella, que permite la conexión de Itagüí con este último municipio y con San Antonio de Prado en Medellín.
2. La carrera 62B-63 y su proyecto de prolongación hacia el norte, entre el límite con La Estrella y la glorieta de Ditaires.
3. Corredor de la calle 31-carrera 50A, bidireccional, que permite la conexión con el municipio de La Estrella.
4. Corredor de las calles 75 Sur-75AB Sur-calle 26, entre la calle 24 y la Autopista Sur, que permite la conexión con el municipio de La Estrella.
5. Corredor de las carreras 49-52, unidireccional en sentido sur-norte, que permite la salida del municipio hacia Medellín.
6. Corredor de las carreras 52D-51, unidireccionales en sentido norte-sur, que permite el ingreso al municipio desde Medellín.
7. Par vial de las calles 50 y 51, que permiten la integración con el municipio de Envigado y Sabaneta, a través de puente sobre el río Medellín.
8. Calle 63, que permite la conexión con el municipio Envigado, a través del puente Simón Bolívar sobre el río Medellín.
9. La calle 12 Sur, que conecta a Itagüí con El Poblado, a través del puente de la Aguacatala sobre el río Medellín.

#### **Artículo 72°. Corredores viales de conexión urbano-rural.**

Los corredores viales que permiten la conexión urbano-rural y forman parte del sistema vial estructurante del municipio, donde se busca un mejoramiento específico en el suelo rural, a través del diseño detallado de la ampliación de calzada hasta un mínimo de 6,00 metros en lo posible, la dotación de andenes de 1,50 metros y la dotación de bahías para refugio temporal de vehículos en las zonas donde la vía solo tenga un ancho para el paso de un solo vehículo.



SC-CER509555



Para mejorar la accesibilidad en general del suelo rural, se establecen nuevas vías de conexión que se catalogaron como vías rurales. Los corredores de conexión urbano-rural, son los siguientes:

1. Carrera 61-calle 39-carrera 65A, permite el acceso (ingreso y salida) a la vereda La María.
2. Calle 40, permite la integración con la vereda Los Olivares.
3. Calle 47-carrera 56, permite la conexión con la Loma de Los Zuleta.
4. Calle 47-calle 48-carrera 68, permite el acceso a las veredas El Progreso y El Pedregal.
5. Calle 56-carrera 68, también permite el acceso a las veredas El Progreso y El Pedregal.
6. Calle 69-calle 70, permite la conexión con la vereda Los Gómez.
7. Calle 76, permite la integración con la vereda El Ajizal.
8. Calle 76-carrera 58-calle 80, permite el acceso a la vereda El Porvenir.
9. Calles 15 Sur-calle 14 Sur-calle 84, permite también la conexión con la vereda El Porvenir.

### SUBCAPÍTULO III. Movilidad activa urbana.

#### Artículo 73°. Ciclorrutas e infraestructura peatonal.

Conformado por los ejes correspondientes a la movilidad activa, dentro de los cuales se contemplan las ciclorrutas y la infraestructura peatonal, para lo cual se define una franja variable desde los 5,00 a los 10,00 metros, que se identifica como espacio público. Estas dimensiones varían según el proyecto vial que se esté contemplando y la jerarquía de la vía, aplicable a los siguientes corredores:

MOVILIDAD ACTIVA EXISTENTE	TRAMO	LONGITUD (m)
Calle 36 y Carrera 50A	Entre Cra 53 y Cra 38A	512
Carrera 40- Calle 51	Entre Carrera 40 y Carrera 53A	1.600
Calle 57A	Entre laterales Qda. Doña María	30
Calle 60	Entre Carreras 42 y 52	660
Parque del Artista	Glorieta del parque del artista	497
Calle 85	Entre Autopista Sur y Cra 44	400
Calle 85A	Entre Autopista Sur y Cra 44	381
Carrera 42	Entre las CI 83A y 85B	660
Carrera 52B – 53A	Entre el Parque del Artista y CI 50	1000
Carrera 53	Entre la Calle 56 y 57A	302



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüi-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜI

MOVILIDAD ACTIVA EXISTENTE	TRAMO	LONGITUD (m)
EJE DE MOVILIDAD ACTIVA PROYECTADA	TRAMO	42.404
Calle 26 y 26A	Entre Cra 66 y Cra 50	2.743
Calle 27 A	Entre Cra 64 y CI 74Sur	533
Calle 24	Entre Calle 74Sur y Cra 64	222
Carrera 50A –Carrera 51	Entre CI 40 y CI 51	1.023
Calle 31AA y Carrera 53AB	Entre Cra 61 y CI 32	1.008
Calle 32 – Cra 53	Entre Cra 53AB Barrio Malta	660
Calle 40	Entre Cra 50A 40 y Cr 55A	383
Calle 46	Entre Av. Regional y Cra 50A	1.124
Calle 50	Entre Av. Regional y Cra 46A	764
Calle 12Sur – Cra 51	Entre Av. Regional y Av. Guayabal	1.474
Calle 56	Entre Cra 50 y Cra 53	419
Calle 85	Entre Cr 52D y Cr 42	785
Av. Regional	Calle 12Sur y Calle 27	5.932
Carrera 42 (Autopista Sur)	Entre CI 12Sur y CI 27	2.336
Cra 39 - Cra 48	Entre Cra 50A y CI 60	2.250
Carrera 49	Entre CI 55A y CI 63	572
Carrera 49 y Av. Guayabal	Entre Cra 49 y Av. Guayabal	95
La Banca	Entre Qda Doña María y la CI 56	2.060
Lateral Norte Qda Doña María	Entre Autopista Sur y Parque del Artista	1.625
Cra 50A-Cra50-CI29A-Cra52	Entre Calle 77Sur y Calle 26	1.435
Carrera 50A	Entre CI 29 y Avenida Pilsen	780
Cra52D-CI31-Cra52AB-CI34	Entre CI 26 y glorieta Ditaires	1.700
Cra 56 – Cra 50 - Cra 52	Entre CI 56 y Parque del Artista	684
Calle 56	Entre Cra 50 y Cra 55A	400
Carrera 52D	Entre CI 85 y el Parque del Artista	1.872
Carrera 53 – Carrera 55	Entre Parque del Artista y la Glorieta Ditaires	2.883
Lateral Sur Qda Doña María	Entre CI 50 y Glorieta de Ditaires	2.134
Carrera 64	Entre CI 24 y la Glorieta Ditaires	1.992



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

MOVILIDAD ACTIVA EXISTENTE	TRAMO	LONGITUD (m)
Av. Pilsen - Diagonal 40	Entre Av. Regional y Cra 48	987
Calle 27-Dg 43-CI30-Dg 47	Entre Av. Regional y parque San Pío	1.082
Calle 63	Entre Cra 42 y Cra 50	647

**Artículo 74°. Elementos que conforman la movilidad activa.**

Los siguientes son los elementos que componen la movilidad activa en el municipio de Itagüí:

- 1. Las Ciclorrutas:** Corresponden a la infraestructura adecuada para la movilidad mediante el uso de bicicleta pública o privada u otro medio alternativo de transporte no contaminante, que favorece al medio ambiente.

Dentro de los diferentes elementos que componen las ciclorrutas para el municipio de Itagüí, se identifican los siguientes tipos e infraestructura que permiten la articulación con los principales equipamientos y espacios públicos de ciudad: Ciclorrutas segregadas y cicloparqueaderos.
- 2. Red de Caminabilidad:** Está conformada por todos los elementos e infraestructuras adecuados para permitir la movilidad peatonal por el municipio, garantizando de igual forma cero emisiones de CO2. Además de los beneficios de salud y de optimizar tiempo en los desplazamientos, garantiza la accesibilidad con los puntos más estratégicos de la ciudad.

Dentro de los diferentes elementos que componen la red de caminabilidad para el municipio de Itagüí en suelo urbano, se identifican los siguientes tipos e infraestructura que permiten la articulación con los principales equipamientos y espacios públicos de ciudad: Andén, vías de tráfico calmado, vía peatonal.

**Artículo 75°. Ciclorrutas.**

Las ciclorrutas en suelo urbano deben ser de tipo segregada, las cuales pueden ser de dos tipos:

- 1. Ciclorruta Segregada físicamente:** Corresponde a la infraestructura que se realiza sobre la calzada vehicular, separada por estoperoles u otros elementos que garanticen la seguridad del ciclista. Estas ciclorrutas pueden ser bidireccional o unidireccional, y su localización se genera sobre vías existentes sin proyectos vial. Deberá tener las siguientes dimensiones mínimas: 1,60 para las ciclorrutas unidireccionales y 2,60 para las ciclorrutas bidireccionales.
- 2. Ciclorruta de segregación con vía exclusiva:** Corresponde a la cicloinfraestructura localizadas en vías con proyectos viales con carril exclusivo para la bicicleta. Las cuales pueden ser unidireccional o bidireccional, esto dependiendo de la sección que se defina en los proyectos viales, su dimensión





se define de 1,60 para las ciclorrutas unidireccionales y 2,60 para las ciclorrutas bidireccionales.

3. **Ciclorrutas Compartidas:** Corresponden a la infraestructura para bicicletas con diseño urbano asociado a un proyecto de espacio público de ciudad, en la cual priman las actividades para los peatones pero se permite la circulación de vehículos con velocidad inferior a 30 km/h, por su localización en zonas residenciales o industria que requieren acceso se permite la circulación vehicular.

Las secciones mínimas se definen de 1,60 para las ciclorrutas unidireccionales y 2,60 para las ciclorrutas bidireccional; no obstante, la franja de espacio público en estos proyectos puede ser mayor y no se requieren elementos de protección en consideración a que en su diseño prima el peatón y la bicicleta sobre los vehículos y el flujo vehicular es menor y en algunas ocasiones restringidos.

#### Artículo 76°. Clasificación de las ciclorrutas.

Considerando las tipologías de ciclorrutas, se clasifican de la siguiente manera:

CICLORRUTAS SEGREGADAS FÍSICAS	CICLORRUTAS SEGREGADAS CON VÍA EXCLUSIVA	CICLORRUTA COMPARTIDA
Calle 63	Calle 50 y 51	Calle 46
Carrera 42	Calle 60	Calle 29A
Carrera 48	Carrera 55	
Carrera 50	Carrera 52D	
Calle 32	Calle 36 y Carrara 50A	
Calle 31	Carrera 55A y Carrera 53A	
Calle 48B	Calle 26 y 26A	
Calle 57A	Calle 30	
Carrera 50A		
Calle 27 A		
Carrera 64		
Carrera 55		
Diagonal 40		
Diagonal 43		
Calle 36 y carrera 50A		
Carrera 57 y Carrera 57A		
Calle 56		
Calle 85		
Carrera 52 (Tramo A)		
Carrera 52 (Tramo B)		
Calle 40 y Carrera 48B		
Calle 56		
Calle 31AA y Carrera 53AB		



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

CICLORRUTAS SEGREGADAS FÍSICAS	CICLORRUTAS SEGREGADAS CON VÍA EXCLUSIVA	CICLORRUTA COMPARTIDA
Calle 74 Sur y Calle 75		
Calle 56 y Carrera 66		

**Artículo 77°. Cicloparqueaderos.**

Estos corresponden a los espacios que se localizan sobre los corredores de movilidad activa, los cuales deberán garantizar el acceso al servicio público de bicicletas o al parqueo de bicicletas privadas y para los mismos se deberá considerar lo siguiente:

1. Los Cicloparqueaderos se deberán localizar sin interferir con la circulación peatonal en especial para las personas con movilidad reducida.
2. Su localización deberá estar cercana a los equipamientos y espacios públicos.
3. Su diseño deberá garantizar e incentivar el uso de la bicicleta como medio de transporte.
4. Su diseño deberá garantizar un fácil uso de la población en general
5. Deberán estar ubicados sobre los costados por donde van las bicicletas
6. Se deberá propender por la realización de un constante mantenimiento.

**Artículo 78°. Red de Caminabilidad.**

Corresponde a los elementos por donde circula la población peatonalmente. Como se mencionó anteriormente, estos espacios se encuentran dentro de la franja definida como espacio público dentro de la cual se desarrolla el espacio para el desplazamiento peatonal y la ciclorruta. Para la Red de Caminabilidad se definen las siguientes tipologías:

1. **Andén:** Faja exclusiva de circulación peatonal dentro de la cual se localiza una porción de esta área destinada al amoblamiento y/o zona verde, donde es posible identificar arborización, arbustos u otros elementos naturales, además de señalización de seguridad y tránsito u otros. En la zona por donde circulan los peatones se encuentran amoblamiento para posibilitar el desplazamiento de personas con alguna discapacidad.
2. **Vías de tráfico calmado:** Corresponden a los espacios públicos de ciudad en los cuales se permite la circulación de vehículos particulares e incluso transporte público con una restricción de su velocidad de circulación.

A continuación, se establecen los corredores que soportaran la red de caminabilidad:

Andenes		Vías de Tráfico calmado
Calle 50 y 51	Calle 32 y Carrera 53	Calle 46
Calle 60	Diagonal 40	Carrera 50
Carrera 55	Diagonal 43	Calle 29A





Andenes		Vías de Trafico calmado
Carrera 52D	Carrera 70 y Calle 38	
Calle 36 y Carrara 50A	Carrera 57 y Carrera 57A	
Carrera 55A y Carrera 53A	Carrera 57	
Calle 63	Calle 85	
Calle 37 y 38	Carrera 42	
Calle 63	Carrera 48 y Carrera 52D	
Carrera 42	Calle 12Sur	
Carrera 48	Carrera 52 (Tramo A)	
Calle 26 y 26A	Carrera 52 (Tramo B)	
Calle 32	Calle 40 y Carrera 48B	
Calle 31	Calle 56	
Calle 48B	Calle 27	
Carrera 48	Calle 31AA y Carrera 53AB	
Carrera 50A	Calle 74Sur y Calle 75	
Calle 27 A	Calle 24	
Calle 30	Calle 27	
Carrera 64	Calle 56 y Carrera 66	
Carrera 61	Calle 75Sur y Carrera 66	

**Parágrafo.** La sección para los andenes es variable y está supeditada a la definición de la sección del proyecto vial correspondiente para los predios objeto de licencias de urbanización y/o construcción, a la tipología de la vía, dentro del rango de la faja de espacio público que se encuentra definida entre los 5,00 y los 10,00 metros.

**Artículo 79°. Lineamientos urbanísticos para los corredores de movilidad activa.**

Para los proyectos del sistema vial para movilidad activa, se deben contemplar los siguientes criterios:

1. En principio, deben primar los cruces a nivel con el sistema motorizado, generando condiciones de circulación segura, donde prevalezca la prioridad



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

- de la movilidad segura para el peatón y el ciclista. Estos pasos peatonales a nivel deberán ser semaforizados, con fases semaforicas exclusivas para la movilidad activa, cuando se trate de vías arterias.
2. Cuando los pasos, por condiciones de tránsito o seguridad vial, deban realizarse a desnivel (puentes o soterrados), se deben incorporar condiciones de seguridad mediante iluminación adecuada, cámaras de vigilancia y/o módulos comerciales. Estos pasos a desnivel deberán contar con un ancho mínimo de 3,00 metros efectivos (sin amoblamientos) para pasos peatonales o de 5,00 metros en caso de contemplar ciclorruta. Deberán contar con rampas de acceso con pendiente longitudinal mínima del 8,0% en caso de ser solo peatonales, o del 6,0%, si se contempla ciclorruta.
  3. Para los proyectos nuevos de la red de carriles exclusivos para usos de bicicletas, se deberán realizar estudios previos de ingeniería y urbanismo en términos de volumen y velocidades del tráfico vehicular y de demanda de usuarios, que permitan determinar su magnitud y la viabilidad de su implementación, considerando la función, forma y uso de la vía. Estos estudios harán énfasis en las características de diseño de las intersecciones y su complementariedad con el Sistema Integrado de Transporte.
  4. Podrán implementarse ciclocarriles a partir de la reducción de la dimensión de los carriles vehiculares, de la eliminación de alguno de ellos o del área de estacionamiento lateral.
  5. En todos los equipamientos existentes y futuros generadores de demandas importantes de movilidad en toda la municipalidad, así como en las estaciones de transporte público colectivo, masivo o de intercambio modal, se deberán implementar estacionamientos para bicicletas. Estos equipamientos deberán además promover el uso de bicicletas mediante el desarrollo de accesos y estacionamientos adecuados.

#### SUBCAPÍTULO IV. MOVILIDAD ACTIVA RURAL

##### Artículo 80°. Andenes.

Los nuevos desarrollos deberán considerar la generación de andenes con secciones que van desde los 2,00 m de ancho.

Se establecen los siguientes andenes en suelo rural:

1. Identificar las siguientes vías como vías compartidas para garantizar la seguridad de los transeúntes: Calle 56 y Carrera 66, La vía El pedregal, La vía El Ajizal,
2. La definición de unas zonas de resguardo de peatones.

##### Artículo 81°. Caminos y servidumbres.

Los reductos de caminos ancestrales permiten la movilidad peatonal de los habitantes del suelo rural del municipio de Itagüí, deben ser conservados por su



SC-CER509555



importancia patrimonial pero que a su vez deben continuar con su función de permitir la movilidad.

### SUBCAPÍTULO V. TIPOLOGÍA Y SECCIONES VIALES

#### Artículo 82°. Tipologías.

Se establecen las siguientes tipologías viales:

1. Vial Férrea: Corresponden a las vías (existentes o proyectadas), que componen al sistema ferroviario que pasan por el municipio de Itagüí.
2. Vial Tipo I: Corresponden a las vías del municipio de Itagüí (existentes o proyectadas), que permiten la conexión nacional y regional.
3. Vial Tipo II: Corresponden a las vías del municipio de Itagüí (existentes o proyectadas), que permiten la conexión regional.
4. Vial Tipo III: Corresponden a las conexiones del municipio de Itagüí (existentes o proyectadas), con los municipios limítrofes.
5. Vial Tipo IV: Corresponden a las vías urbanas (existentes o proyectadas), de conexión entre una o más zonas administrativas del municipio de Itagüí.
6. Vial Tipo V: Corresponden a las vías (existentes o proyectadas), de conexión urbano-rural y rural del municipio de Itagüí.
7. Vial Tipo VI: Corresponden al resto de las vías (existentes o proyectadas), al interior de los barrios del municipio de Itagüí; es decir, las que no quedan incluidas en las otras tipologías aquí definidas.
8. Vial Tipo VII: Corresponden a las vías (existentes o proyectadas), donde prima la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios) y en las cuales la circulación vehicular es fundamentalmente para acceder a la propiedad adyacente a la vía.

Ver mapa 23. Tipología vial.

#### Artículo 83°. Secciones mínimas y Tipología vial.

Las secciones viales mínimas según tipología son las siguientes:

Tipología de vía	Nº de calzadas	Nº de carriles	Ancho carril (m)	Ancho separador (m)	Franja de espacio público (m)	Antejardín o retiro (m)
Vial Férrea	NA	NA	NA	NA	NA	Según Ley 76 de 1920 Plan Maestro de Movilidad Metropolitana
Vial Tipo I	2	3 por sentido	3,50	4,00	5,00	Según Ley 1228/2008 y Decreto 2976/2010 y Plan



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Tipología de vía	N° de calzadas	N° de carriles	Ancho carril (m)	Ancho separador (m)	Franja de espacio público (m)	Antejardín o retiro (m)
						Maestro de Movilidad Metropolitana
Vial Tipo II	1	2	3,50	4	5,00	Según Ley 1228/2008 y Decreto 2976/2010
Vial Tipo III	1	2	3,50	4,00	5,00	5,00
Vial Tipo IV	1	2	3,25	2,00	4,00	3,00
Vial Tipo V	1	2	3,25	NA	3,50	3,00
Vial Tipo VI	1	2	3,00	NA	3,00	2,00
Vial Tipo VII	1	1	3,5	NA	4,00	2,00

**Parágrafo 1°.** El número y las dimensiones de las trochas de las vías Férreas serán las que se definan en los estudios y diseños, acordes con las especificaciones del Gobierno Nacional y las entidades competentes.

**Parágrafo 2°.** La franja de espacio público (FEP) debe ir en ambos costados de la vía y comprende el espacio para peatones, vehículos no motorizados, amoblamientos y paisajismo.

**Parágrafo 3°.** El andén debe tener un ancho mínimo de 1,50 metros exclusivos para circulación peatonal (sin incluir mobiliario urbano).

**Parágrafo 4°.** En vías Tipo V, la franja de espacio público (FEP) puede reducirse a 3,50 metros, previa consulta a la administración municipal, la vía no contempla circulación de rutas de transporte público colectivo (buses).

**Parágrafo 5°.** En vías Tipo IV y Tipo V, se podrán utilizar 3,00 metros de la franja de espacio público (FEP) para implementar bahías de parada para el transporte público colectivo de pasajeros.

**Parágrafo 6°.** En las vías Tipo VIII, se podrán incluir ciclorrutas bidireccionales, con un ancho mínimo de 2,60 metros o unidireccionales con ancho mínimo de 1,60 metros.

**Parágrafo 7°.** Para el caso de una vía Tipo VIII, de movilidad activa compartida con vehículos automotores, el espacio para estos últimos no debe ser mayor a un carril de circulación.

**Parágrafo 8°.** Los caminos patrimoniales no podrán intervenir para tránsito vehicular.



SC-CER509555



### Artículo 84°. Pendientes longitudinales máximas.

Se establecen las siguientes pendientes:

Tipo de vía	Pendiente longitudinal máxima	Pendiente longitudinal mínima	Pendiente transversal o bombeo
Urbana	16,0%	0,5%	2,0%
Rural	20,0% (la pendiente media del corredor no debe superar el 14,0%)	1,0% en afirmado	3,0% en afirmado

**Parágrafo.** De acuerdo con las condiciones topográficas y técnicas del terreno, el diseño vial y las secciones viales definidas podrán ser ajustados por la administración municipal, quien será la responsable de la aprobación.

### Artículo 85°. Estructura vial.

Se establece la siguiente estructura vial existente y proyectada para mejorar las condiciones de accesibilidad al suelo rural del municipio:

1. Prolongación de la calle 84 entre la urbanización Villa Nova y El Porvenir: Es una vía nueva que permitirá una nueva conexión a la vereda El Porvenir a través de la calle 84 que conecta con la Longitudinal.
2. Conexión vial El Porvenir-Los Gómez: Es un proyecto de vía nueva a media ladera que permitirá la conexión entre las veredas El Porvenir, El Ajizal y Los Gómez, y a través de las carreras 67 y 69 (vía actual Los Gómez-Pedregal), conectar con las veredas El Pedregal y el Progreso.
3. Prolongación de la calle 80 entre la urbanización Guayacanes del Sur hasta la vía al Ajizal: Vía nueva que se configurará como un nuevo acceso a la parte baja del Ajizal desde la carrera 52D, a través del corredor de las calles 81-80.
4. Conexión vía El Ajizal-Los Gómez: Es una nueva conexión vial entre las actuales conexiones urbano-rurales a estas dos veredas, a la altura de la curva de La Guitarra.
5. Conexión Los Gómez-El Pedregal parte alta: es una vía nueva que busca dar continuidad a la calle 67 en Los Gómez (por la ladrillera San Cristóbal), hasta empalmarla a la calle 51 a la altura de la placa polideportiva de El Pedregal.
6. Conexión Longitudinal-El Pedregal parte media: Consiste en una nueva vía que partirá de la Longitudinal en el plan parcial Flora y Natura (Tejar San José) llegando por la carrera 72C (parroquia Madre del Salvador), hasta la calle 51 en El Pedregal. Esta vía se conectará también a la vía principal de la vereda Los Gómez (Estación de Policía), generando una nueva conexión a esta vereda.
7. Conexión Los Gómez-El Pedregal parte baja; Es la vía tradicional de conexión entre estas dos veredas.



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

8. Conexión Longitudinal-El Progreso: Es una nueva conexión vial que partirá de la Longitudinal en el plan parcial Flora y Natura (Tejar San José) hasta la carrera 68 en El Progreso, a la altura de la calle 68A.
9. Prolongación hacia el occidente de la calle 68 en El Progreso, hasta la calle 50 en la parte baja de El Pedregal: Esta vía permitirá operar como par vial un tramo de la vía de acceso a El Pedregal, mejorando las condiciones de accesibilidad a esta última vereda.
10. Vía nueva de accesibilidad a la vereda La María, trazada por el costado nororiental de esta, la cual se conectaría a la malla vial existente a través de un nuevo puente sobre la quebrada Doña María, al costado suroriental del barrio Villa Lía.
11. Vía nueva de acceso a la vereda Los Olivares, la cual se desprende de la vía tradicional a la altura de la calle 40, bordeando el caserío existente por el costado suroccidental, hasta conectar nuevamente al sistema vial existente en la parte superior de la vereda.
12. Vía nueva de conexión a la vereda Los Zuleta, como prolongación hacia el occidente de la carrera 59 en el barrio El Rosario, hasta la calle 46B en Los Zuleta.

Ver Mapa 12. Sistema Estructurante.

Ver Mapa 23. Tipología Vial.

Ver Mapa 24. Infraestructura Vial y de Transporte.

## CAPÍTULO VI. ESPACIO PÚBLICO.

### SUBCAPÍTULO I. Clasificación.

#### Artículo 86°. Definición.

El Espacio Público se define como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o goce a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes, y es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público dándole prevalencia al interés general sobre el particular.

Ver Mapa 16. Espacio Público existente y proyectado.

#### Artículo 87°. Según su dominio.

El sistema de Espacios Públicos se clasifica según su dominio, tipo y categoría. En primera instancia, en cuanto al dominio, en el artículo 2.2.3.1.3 del Decreto Único Reglamentario se definen los bienes de dominio público, así como los de dominio privado, de la siguiente manera:

1. **Dominio Público:** Aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo. Son bienes propiedad del municipio u otros entes estatales, que se consideran como imprescriptibles e inembargables. Dentro de estos, se encuentran áreas de



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

bienes fiscales que, por su uso y apropiación colectiva o sus condiciones naturales, cumplen con funciones de esparcimiento, recreación, ocio, encuentro e intercambio colectivo de la comunidad.

- 2. Dominio Privado:** Aquellos elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público, que trascienden los intereses individuales, y poseen libre acceso y circulación. Se ubican en suelos de naturaleza privada que pueden hacer parte de Equipamientos Colectivos privados o de desarrollos urbanísticos privados.

**Artículo 88°. Según su orden**

Se establece la siguiente clasificación que permite ordenar los elementos del sistema de espacios públicos según su clase, categoría y cobertura, a partir de la escala territorial para el cual prestan su servicio, así:

Tipo	Categoría	Definición
Espacio Público Artificial	Parques Tradicionales	Parques de los barrios tradicionales que contribuyeron a la estructuración del barrio y tienen valor sociocultural.
	Parques	Áreas de esparcimiento y encuentro de mediana y pequeña escala donde se combinan elementos naturales y artificiales, con mobiliario recreativo (gimnasios y parques infantiles), de estancia (bancas, mesas, pérgolas) o mixtos.
	Plazoletas	Áreas de esparcimiento y encuentro donde prevalecen los pisos duros sobre los elementos naturales, con mobiliario recreativo (gimnasios y parques infantiles), de estancia (bancas, mesas, pérgolas) o mixto.
	Zonas Verdes Artificiales	Equipamiento: Áreas verdes que acompañan o hacen parte de equipamientos públicos. Viales: Áreas verdes complementarias a la red vial Residenciales: Áreas verdes en zonas residenciales
Espacio Público Natural	Ecoparques de Quebrada	Áreas con intervenciones y adecuaciones sobre las zonas verdes asociadas a fuentes hídricas que permiten la circulación principalmente peatonal, y que cuentan con áreas para la permanencia, encuentro, esparcimiento, recreación y/o contemplación.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Tipo	Categoría	Definición
	Ecoparques de Borde	Áreas de esparcimiento y encuentro ubicadas en el borde urbano-rural, como parte de la estrategia de transición para la protección ambiental y la contención de la expansión urbana, así como el disfrute del entorno natural, de los bienes y servicios ambientales, así como el turismo.
	Ecoparques Urbanos	Zona natural en suelo urbano de interés ambiental.
	Zonas Verdes Naturales	Sistema Hidrográfico: Área correspondiente a los retiros de las quebradas que conservan cobertura vegetal, que no cuentan con intervenciones ni adecuaciones.  Sistema Orográfico: Área correspondiente a taludes y otros elementos del sistema orográfico, que no se encuentran intervenidas antrópicamente.

**Artículo 89°. Espacio público efectivo.**

Todo el espacio público artificial debe ser Efectivo, según los siguientes criterios:

1. Área mínima: 100 m<sup>2</sup>.
2. Pendiente máxima: 15%, a excepción de que se implementen estructuras que permitan salvaguardar la pendiente, como rampas y terraceo.
3. Estancias de permanencia: mobiliario para el encuentro y el disfrute pasivo o activo (bancas, mesas, gimnasios, juegos infantiles).

**Parágrafo.** En concordancia con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único 1077 de 2015, todo suelo a ceder por espacio público efectivo deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
- b. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
- c. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

**Artículo 90°. Espacio público no efectivo.**

Se considera como espacio público no Efectivo:

1. El espacio público natural que comporte, pendientes superiores al 15% y que no cuente con elementos que permitan salvaguardar la pendiente garantizando la accesibilidad universal, el disfrute y el aprovechamiento del mismo.
2. Las franjas paralelas a las quebradas.

**Artículo 91°. Tipos de espacio público.**



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Los espacios públicos, se establecen de tipo natural y de tipo artificial, de la siguiente manera:

- 1. Tipo Natural:** Consiste en todas aquellas espacialidades públicas constituidas por elementos propios de la naturaleza asociados a la estructura ecológica principal y complementaria, la franja de borde y las áreas de interés paisajístico. Cumplen funciones o servicios ecosistémicos de gran valor tanto para la funcionalidad ecológica del territorio, como para la calidad de vida, salud física y mental de la población, teniendo un fuerte impacto en el paisaje y la imagen de la ciudad.

Se caracteriza por ser espacio público efectivo o no efectivo, dependiendo de sus características, atributos y sus intervenciones siempre deben garantizar la conservación, protección, recuperación y potenciación de sus funciones naturales, por lo que es requerido que la infraestructura complementaria que se genere en torno a estas espacialidades públicas se desarrolle por fuera de los suelos y áreas de protección ambiental. Dicha infraestructura no podrá ocupar en ningún caso, el 20% del área, lo que implica que máximo 20% del área podrá ser impermeable, y deberán implementarse las medidas de manejo según las categorías del plan de manejo ambiental del acuífero, excepto para ecoparques de quebrada donde la ocupación máxima solo puede ser del 10%.

- 2. Tipo Artificial:** Se encuentra conformado por todas las espacialidades públicas producto de la intervención humana en áreas urbanizadas, en suelo clasificado como urbano. Su principal propósito es ser espacio público efectivo, apto para el encuentro, el esparcimiento, la recreación y el disfrute de la población, y siempre debe comprender elementos naturales que aporten a la salud, el paisaje y el ambiente.

#### Artículo 92°. Categorías del espacio público.

A partir de la tipología de los espacios públicos se establecen las siguientes categorías:

##### 1. Del tipo Artificial.

- a. Parques Tradicionales.** Comprenden los parques de trazado tradicional o fundacional. Aunque son pocos, en el municipio de Itagüí, son los parques más reconocidos, apropiados y concurridos. Cuentan con amplias áreas libres y suficientes elementos naturales y algunos son elementos del patrimonio cultural material.
- b. Parques.** Comprenden tanto las áreas libres del ámbito barrial y vecinal como escenarios del nivel municipal y metropolitano, donde se da el encuentro ciudadano para diversas actividades de recreación, esparcimiento y disfrute, desde eventos de ciudad, hasta oferta deportiva y espacios de permanencia para la contemplación, el disfrute y el encuentro ciudadano, por lo que también deben contar con suficientes elementos y superficies naturales (pisos blandos, cobertura vegetal y arborización) que aporten sombra y calidad ambiental, así como mobiliario que facilite su uso y aprovechamiento.



SC-CER509555



CONCEJO  
DE ITAGÜÍ

- c. **Plazoletas.** Comprenden áreas por lo general de menor área que los parques, que cuentan mayormente con pisos duros. Las plazoletas se caracterizan principalmente por servir de antesalas o atrios a los equipamientos de ciudad y su principal función es el encuentro espontáneo o el tránsito peatonal.
- d. **Zonas Verdes Artificiales.** Corresponden a áreas donde predominan las zonas verdes con engramado como cobertura natural y/o arborización urbana, producto de la intervención antrópica, asociadas a los sistemas artificiales, que permiten el desarrollo de actividades de recreación pasiva o activa de esparcimiento para todos los habitantes. Cumplen además, importantes funciones para la regulación ecológica, adaptación al cambio climático, mejoramiento de la calidad ambiental urbana, la regulación de la infiltración del agua en el suelo, regulación de vientos, olores, ruidos y calidad del paisaje urbano, por lo que resulta indispensable su promoción y protección.

## 2. Del tipo Natural.

- a. **Ecoparques de Quebrada.** Comprenden las áreas verdes naturales, asociados a las quebradas destinados a la protección y conservación ecológica del recurso hídrico, así como al aprovechamiento y disfrute, mediante adecuaciones livianas de senderos y lugares de estancia conformándose como corredores verdes con funciones ambientales, así como ejes de movilidad activa, o ciclo-caminables. Dichas adecuaciones deben ser blandas, sin interferir con las funciones ecológicas y por el contrario fomentar la siembra de árboles y contribuir a la consolidación de la estructura ecológica principal.

En todo caso, los espacios públicos naturales a generar deberán garantizar la continuidad de la función de recarga.

El cambio de cobertura natural para habilitar el acceso y funcionalidad con mobiliario urbano, accesos y senderos con suelo impermeable, no podrá superar el 10%, propendiendo por pisos y materiales permeables que faciliten esta importante función ecológica así como intervenciones que conserven los cauces con sus condiciones naturales, en coherencia con las medidas del plan ambiental del acuífero determinadas en el presente plan.

- b. **Ecoparques Urbanos.** Corresponde al aprovechamiento de las áreas con función ambiental en suelo urbano para el fortalecimiento de la estructura ecológica principal y complementaria. Pueden comprender intervenciones artificiales livianas y blandas que garanticen el disfrute y la permanencia (senderos, miradores, terrazas), pero su principal funcionalidad debe ser ecológica y ecosistémica.
- c. **Ecoparques de Borde.** Corresponden a áreas de esparcimiento y encuentro ubicadas en el borde urbano-rural, como parte de la estrategia de transición para la protección ambiental y la contención de la expansión urbana, así como el disfrute del entorno natural, de los bienes y servicios ambientales, así como el turismo.
- d. **Zonas Verdes Naturales.** Corresponde a las áreas verdes asociadas a los sistemas hidrográfico y orográfico, y a la estructura ecológica principal y complementaria, que cumplen estratégicas funciones y servicios ecosistémicos y de paisaje en el área urbana y la franja de borde. Estas áreas se caracterizan



Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüi-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

por poder ser efectivas, de acuerdo con sus condiciones naturales de protección y las condiciones de riesgo o amenaza y deberán conservarse, protegerse y restaurarse sobre todo en sus funciones naturales y de protección del ecosistema natural.

### Artículo 93°. Carácter del espacio público artificial.

Según el mobiliario y la vocación que tengan o en relación a su ubicación el espacio público artificial se concibe como:

1. **Estancia.** El espacio público tiene un carácter de estancia, cuando la vocación y el mobiliario está concebido y diseñado para el disfrute pasivo y el encuentro. Debe garantizar lugares de permanencia, el mobiliario adecuado y los elementos complementarios necesarios para este propósito.
2. **Recreativo.** El espacio público tiene un carácter recreativo, cuando la vocación y el mobiliario está concebido y diseñado para el disfrute activo y recreativo, esto incluye juegos infantiles, gimnasios al aire libre y los espacios públicos en torno a equipamientos deportivos que complementan dichas actividades. Los espacios públicos de carácter recreativo deben garantizar los servicios necesarios para el óptimo y cómodo disfrute de los ciudadanos, por lo que requiere de mayores elementos complementarios que el espacio público de estancia, considerando los aforos y la capacidad de los mismos.
3. **Mixto.** El espacio público tiene un carácter mixto cuando comporta ambas funciones; de estancia y recreativo, requiriendo de mayores áreas para garantizar el mobiliario y demás elementos complementarios necesarios para el óptimo y cómodo disfrute del mismo.

### Artículo 94°. Carácter de las zonas verdes artificiales.

En relación con el Carácter del espacio público Natural, este se define a partir de la relación espacial o de ubicación la zona verde de que se trate, de la siguiente manera:

1. **Equipamiento.** Una zona verde tendrá un carácter de Equipamiento, corresponde a las áreas verdes ubicadas en torno a un equipamiento de cualquier tipo u orden de cobertura. Esta zona verde será efectiva o no, de acuerdo con los criterios del espacio público efectivo. Todo equipamiento deberá incorporar zonas verdes en su diseño urbano, preferiblemente efectivas, abiertas y accesibles al público, de acuerdo con los criterios planteados en la presente Acuerdo
2. **Residencial.** Una zona verde tendrá un carácter Residencial, cuando se ubica en un entorno barrial, como lo son los antejardines, y áreas verdes no efectivas o que no cuentan con mobiliario que las catalogue como parques. Serán efectivas aquellas que por su área y apropiación cumplan una funcionalidad a los vecinos como zonas de encuentro y de juego de niños y mascotas.
3. **Vial.** Una zona verde de carácter Vial es aquella que se conforma o acompaña los elementos del sistema de movilidad vehicular, como lo son los separadores, taludes viales, glorietas, orejas de puentes, triángulos de giro, etc las cuales podrían considerarse como espacios públicos efectivos en el evento en que cumplan con los criterios de efectividad definidos en el presente Acuerdo.



SC-CER509555

## Artículo 95°. Carácter del Espacio Público Natural.

Se define con relación a su ubicación asociada a los elementos de los sistemas hidrográfico y orográfico, así:

1. **Sistema Hidrográfico.** Una zona verde se definirá con un carácter asociado al sistema hidrográfico cuando se encuentre ubicada en las franjas paralelas a una fuente hídrica que conserva su cauce y su cobertura vegetal, que no cuentan con intervenciones ni adecuaciones antrópicas. Estas áreas se caracterizan por no poder ser efectivas, de acuerdo con sus condiciones naturales de protección y las condiciones de riesgo o amenaza.
2. **Sistema Orográfico.** Una zona verde se definirá con un carácter asociado al sistema orográfico, cuando se encuentre asociada a elementos de dicho sistema, como taludes o zonas de alta pendiente que no se encuentran intervenidas antrópicamente. Estas áreas podrán ser efectivas dependiendo de las condiciones de protección, amenaza o riesgos preexistentes, y el cumplimiento de los criterios del espacio público efectivo.

## Artículo 96°. Orden de cobertura del sistema de espacio público.

El Orden de Cobertura del espacio público, obedece a la escala a la que este presta sus servicios de encuentro, esparcimiento, disfrute, reflejado en las áreas, funciones y servicios del espacio público, dentro de una estructura jerárquica, donde los espacios públicos con mayores capacidades son los de mayor orden (el metropolitano) y los de menores dimensiones y capacidades se ubican en los barrios, así:

1. **Orden Metropolitano.** Un espacio público se ubica en el orden Metropolitano, toda vez que este se encuentre asociado a un elemento de la estructura vial, del sistema de equipamientos y principalmente a una centralidad de este nivel jerárquico, y deberá, en lo posible, ofrecer lugares de estancia para grandes cantidades de público, junto con los elementos complementarios que contribuyan a su protección, cuidado, seguridad, higiene y aseo, para esa confluencia metropolitana.
2. **Orden Municipal.** Un espacio público se ubica en el orden Municipal, cuando se ubica en torno a un elemento del sistema de movilidad, un equipamiento o una centralidad de esta jerarquía, mayormente encontrados hacia la zona central del municipio, y la zona de borde, que cumple una función de nivel municipal, e igualmente deben cumplir con los elementos complementarios necesarios para cubrir esta afluencia de público municipal.
3. **Orden Comunal.** Un espacio público se ubica en el orden Comunal cuando se ubica en torno a un elemento del sistema de movilidad, un equipamiento o una centralidad de esta jerarquía y también deben procurar la inclusión de elementos complementarios necesarios para la funcionalidad y óptimo funcionamiento de los mismos.
4. **Orden Barrial.** Un espacio público se ubica en el orden Barrial cuando se ubica en la trama urbana residencial, no necesariamente asociado a una centralidad de este orden, y constituyen las espacialidades públicas más importantes para el municipio, ya que garantizan accesibilidad a la mayor proporción de población



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

sobre el territorio, y si bien se plantea consolidar las centralidades de superior jerarquía con espacios públicos acordes a dicho nivel, es en la escala barrial donde debe hacerse un especial énfasis en la creación, adecuación y optimización del espacio público para el municipio, garantizando a su vez la dotación de elementos complementarios que brinden importantes facilidades y comodidades para su apropiación y adecuado uso.

**Artículo 97°. Elementos complementarios.**

Corresponden a elementos de la vegetación natural intervenida del amoblamiento urbano (mobiliario y señalización), que deberán ser incorporados en el diseño según la vocación y carácter de cada espacio público, como elementos indispensables para el óptimo y cómodo disfrute por parte de toda la población.

La implementación de estos elementos complementarios será indispensable para la materialización de los objetivos y estrategias asociadas a la implementación de esquemas de participación y gobernanza digitales-inteligentes a partir del aprovechamiento de las espacialidades públicas como escenario de la construcción de ciudadanía, así como para acatar una de las principales propuestas (y demandas) de las comunidades en los eventos de participación, como la implementación de baños públicos, servicios sanitarios y de higiene, acordes con la vocación, el carácter, las áreas, los aforos y las capacidades de cada espacio público.

Dado que la dotación de los elementos complementarios implica la ocupación del espacio público con instalaciones físicas y construcciones, en ningún caso el área destinada a estos podrá superar el 10 % del área de espacio público a la que sirve.

**Artículo 98°. Inventario de espacio público.**

El sistema de espacialidades públicas general (incluyendo el espacio público efectivo y no efectivo), comporta un área de 1.015.247,838 m<sup>2</sup>, equivalentes a un 5,17% del territorio municipal, donde 408.944,122 m<sup>2</sup> representando el 59,72 del total de espacio público, corresponde al tipo natural, conformado actualmente por los ecoparques de quebrada y las zonas verdes, y 606.303,715 m<sup>2</sup> equivalentes al 40,28 restante, corresponden al tipo artificial, donde se encuentran las categorías de parques, parques tradicionales y plazoletas.

TIPO	%	CATEGORIA	EFFECTIVO	% por Tipo	NO EFFECTIVO	% por Tipo	Total general
Artificial	86,09%	Parque	54.552,220	17,02 %	2.691,801	0,94%	57.244,020
		Parque Tradicional	15.636,433	4,88%	0,00	0,00%	15.636,433
		Plazoleta	45.460,967	14,18 %	1.213,789	0,42%	46.674,756



SC-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜÍ

TIPO	%	CATEGORIA	EFFECTIVO	% por Tipo	NO EFFECTIVO	% por Tipo	Total general
		Reservas Fajas Viales		0,00%	8.476,913	2,97%	8.476,913
		Zona Verde	204.893,156	63,92%	273.378,437	95,67%	478.271,593
		Total Artificial	320.542,776	100%	285.760,940	100%	606.303,715
Natural	13,91%	Ecoparque de Quebrada	11.489,119	22,19%	0,00	0%	11.489,119
		Zona Verde	40.282,058	77,81%	357.172,945	100%	397.455,003
		Total Natural	51.771,177	100%	357.172,945	100%	408.944,122
<b>Total</b>			<b>372.313,952</b>	<b>36,67%</b>	<b>642.933,885</b>	<b>63,33%</b>	<b>1.015.247,838</b>

El inventario de espacio público existente arroja un índice de espacio público efectivo de 1,26 m<sup>2</sup>/hab.

Ver Mapa 16. Espacio Público Existente y Proyectado.

**Artículo 99°. Espacio público proyectado.**

La distribución de las áreas proyectadas, según el tipo y categoría de espacio público proyectado al que corresponderían se establecen a continuación:

Tipo	Categoría	Registros	Área (m <sup>2</sup> )
Artificial	Parque	21	92.770,078
	Plazoleta	4	17.198,279
	Zona Verde	58	101.205,080
	Total Artificial	83	211.173,437
Natural	Ecoparque de Borde	4	277.227,298
	Ecoparque de Quebrada	15	132.529,036
	Ecoparque Urbano	17	82.757,323
	Zona Verde	28	373.767,569
	Total Natural	64	866.281,226
<b>TOTAL</b>		<b>147</b>	<b>1.077.454,663</b>

Ver Mapa 17. Espacio Público Proyectado.

**Artículo 100°. Espacio público efectivo meta.**

Considerando tanto el espacio público efectivo existente en 2023 y el espacio público proyectado a 2035 se contaría con un total de **790.169,32 m<sup>2</sup>** de espacio público efectivo, como se lista en la siguiente tabla:





Potencial	Oferta EPE Existente		EPE Potencial Existente		EPE Proyectado		Total EPE	
	Reg	Área (m <sup>2</sup> )	Reg	Área (m <sup>2</sup> )	Reg	Área (m <sup>2</sup> )	Reg	Área (m <sup>2</sup> )
NA (Efectivo)	267	373.380,47	-	-	-	-	267	373.380,47
Potencial	-	-	60	115.491,83	87	236.593,42	147	352.085,26
Potencial parcial	-	-	29	8.340,19	56	56.363,39	85	64.703,59
<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>373.380,47</b>	<b>89</b>	<b>123.832,03</b>	<b>143</b>	<b>292.956,82</b>	<b>499</b>	<b>790.169,32</b>

Con lo anterior se establece un indicador meta de espacio público de 2m<sup>2</sup>/hab.

#### Artículo 101°. Índice de áreas verdes públicas proyectadas.

La clasificación del sistema de espacialidades públicas definió los tipos "Artificial" y Natural" del espacio público, donde, para el tipo Artificial se prioriza el análisis del espacio público efectivo, mientras que para el tipo Natural el enfoque se da hacia la existencia y conservación de áreas verdes, sean estas efectivas o no.

Para efectos de la proyección de espacio público se calcula en 1.882.690,66 m<sup>2</sup>, y un índice de AVP de 4,62 m<sup>2</sup>/hab, el cual será aportado por las siguientes superficies:

Tipo	Categoría	Registros	Área (m <sup>2</sup> )
Artificial	Zona Verde	58	101.205,080
	Total Artificial	58	101.205,080
Natural	Ecoparque de Borde	4	277.227,298
	Ecoparque de Quebrada	15	132.529,036
	Ecoparque Urbano	17	82.757,323
	Zona Verde	28	373.767,569
	Total Natural	64	866.281,226
<b>Total</b>		<b>122</b>	<b>967.486,306</b>

#### Artículo 102°. Parqueaderos asociados a los espacios públicos y aprovechamiento económico del espacio público.

Los proyectos y diseños específicos de las espacialidades públicas, tanto los espacios públicos como equipamientos y mixtos deberán incorporar la generación de parqueaderos.

Por lo anterior el diseño de espacialidades públicas debe incorporar estrategias para la generación de parqueaderos asociados a los espacios públicos proyectados, a través de parqueaderos subterráneos o semi soterrados cuando se trate de un espacio público en pendiente.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

En predios remanentes de obra pública y en áreas producto de obligaciones urbanísticas se podrán adelantar actividades de aprovechamiento económico de acuerdo con lo establecido en el Marco Regulatorio de Aprovechamiento Económico del Espacio Público que se expida por parte del alcalde Municipal.

Todo aprovechamiento económico en el espacio público es temporal y deberá contar con la respectiva aprobación que determine los horarios, el mobiliario urbano, los compromisos y responsabilidades, así como los correspondientes permisos sanitarios. La aprobación es de carácter general y no concede derechos particulares y concretos sobre el espacio público, por lo que podrá ser revocada en cualquier momento sin que se requiera autorización del particular, en atención al carácter inalienable, imprescriptible e inembargable del espacio público. Deberá ser autorizada por la entidad municipal que administre el respectivo espacio público, de conformidad con lo dispuesto en el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público que adopte el alcalde municipal mediante decreto. La duración de los usos temporales es limitada en el tiempo y por tanto carecen de continuidad y permanencia.

**Parágrafo.** En los elementos constitutivos del espacio público solo se permite la localización de parqueaderos por fuera de los suelos de protección ambiental.

**Artículo 103°. Programas para la consolidación de la red de espacialidades públicas.**

Los elementos en torno a los cuales se plantean estrategias normativas y programas territoriales que, a su vez, articulan las acciones que serán desarrolladas para la materialización de la política y del modelo de ocupación territorial a través de los siguientes programas:

Programa/Estrategia	Acciones
<b>Estrategia de Gestión</b> (Estándares y criterios)	1. Plan Maestro de Espacialidades Públicas (Espacio Público y Equipamientos) 2. Manual del Espacio Público 3. EP Inteligente
<b>Programa para la Ampliación de la Cobertura EP</b>	1. Estudio predios 2. Habilitación – Cualificación
<b>Programa para la Optimización</b>	1. Cualificación 2. Mantenimiento 3. Estructura Ecológica
<b>Estrategia de articulación con el sistema de Movilidad</b>	1. Sendero Ferrocarril 2. Estaciones Metroplús



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Programa/Estrategia	Acciones
<b>Estrategia de articulación con el sistema de Patrimonio</b>	1. Patrimonio – conservación
<b>Programa de Centralidades</b>	1. Centralidad Metropolitana Sur 2. Centralidad Zonal– Chimeneas 3. Centralidad Zonal – Ditaires 4. Centralidad Corregimental 5. Centralidad – La María 6. Centralidad – El Progreso 7. Centralidad – El Pedregal 8. Centralidad – El Ajizal 9. Centralidad – Los Zuleta 10. Centralidad – Olivares
<b>Programa de Ecoparques de Quebrada</b>	1. Ecoparque Q. La Limona 2. Ecoparque Q. La Tablaza 3. Ecoparque Q. La Justa 4. Ecoparque Q. Doña María 5. Ecoparque Q. El Sesteadero 6. Ecoparque Q. La Ospina 7. Ecoparque Q. La Sardina 8. Ecoparque Q. La Tablaza
<b>Programa de Ecoparques Urbanos</b>	1. Ecoparque – La Milagrosa 2. Ecoparque – Los Petroglifos 3. Ecoparque – Cerro de Las Luces 4. Ecoparque – Villa Lía 5. Ecoparque – Humedal Santa María La Nueva 6. Ecoparque – El Progreso - Los Gómez 7. Ecoparque – El Pedregal
<b>Programa de Ecoparques de Borde</b>	1. Ecoparque de Borde - El Porvenir 2. Ecoparque de Borde – 3 Dulces Nombres 3. Ecoparque de Borde – La María
<b>Programa Ruta ecoturística</b>	1. Ruta Ecoturística – Camino Ancestral 2. Equipamiento Mixto – apoyo al turismo
<b>Programa de ampliación de la Cobertura - EQ</b>	1. Cobertura – EQ Servicios Básicos Sociales 2. Centro de detención preventiva 3. EQ para la Competitividad
<b>Estrategia de Gestión (Sistema de Gestión del Espacio Público)</b>	1. Estudio de Predios 2. Plan Maestro de Espacialidades Públicas 3. Estructuración del Sistema de Gestión EP 4. Observatorio del Espacio Público



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

**Parágrafo.** En concordancia con el Artículo 1 de la ley 2173 del 2021, la administración municipal podrá establecer las zonas de siembra en procura de potenciar y restaurar zonas de importancia ecológica para el municipio, de acuerdo con la viabilidad técnica y social.

#### **Artículo 104°. Actuaciones en el espacio público.**

Corresponden a las diferentes decisiones públicas conducentes a generar, optimizar, adecuar o dotar el espacio público existente y proyectado, en la vigencia del presente Acuerdo, así:

##### **1. Inventario y saneamiento jurídico y restitución de bienes públicos.**

Por medio de este estudio serán identificadas, caracterizadas y evaluadas las problemáticas y particularidades del espacio público con el objeto de determinar las acciones que permitan consolidar el dominio público con la finalidad de consolidar la red.

##### **2. Adquisición de espacio público para el aumento de cobertura.**

Conformados por lo predios que por su servicio o condición estratégica deben ser adquiridos para la ampliación de la cobertura de la red de espacialidades públicas, tanto para el sistema espacio público como para el sistema de equipamientos.

##### **3. Actuaciones de intervención.**

Sobre los predios de propiedad pública que requieren ser adecuados para su aprovechamiento deberán ser intervenidos para la optimización del sistema de espacio público efectivo existente y proyectado.

##### **4. Generación de nuevas espacialidades públicas.**

Serán incorporados progresivamente al inventario de espacio público, las áreas potenciales y de oportunidad.

##### **5. Espacio público asociado al sistema de movilidad y transporte.**

Se deberá generar y articular a la red de espacialidades públicas, el espacio público de encuentro en torno a los elementos del sistema de movilidad y transporte que a su vez se articulan con otros programas.

El espacio público que se genere en torno al sistema de movilidad y transporte, Metro, Metroplús, así como de movilidad activa (incluyendo estaciones de bicicletas públicas y demás acciones asociadas), deberá alinearse a los principios, criterios y estándares establecidos.

##### **6. Espacio Público asociado al Sistema de Patrimonio Cultural Material.**

Desde el sistema de espacio público se tiene como objetivo articular y fortalecer el sistema de Patrimonio Cultural Material, de acuerdo a los lineamientos y consideraciones especiales que se deben implementar de acuerdo a la regulación



SC-CER509555



establecida en el correspondiente Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial -PEMP-.

**7. Espacio Público asociado a la Estructura Ecológica.**

Pretende recuperar, restaurar, proteger, conservar las áreas verdes del sistema de espacialidades públicas del tipo natural, asociadas a la estructura ecológica principal y complementaria, según los criterios de manejo determinados desde el componente de estructura ecológica del presente Acuerdo.

**8. Acciones diferenciales según los Tratamientos Urbanísticos.**

Se establecen las siguientes medidas para las actuaciones sobre el espacio público, a partir de los diferentes tipos de tratamientos urbanísticos:

Tratamiento	Actuaciones en el espacio público
Desarrollo	Generación de espacios públicos efectivos, priorizando el tipo natural, cumpliendo con los principios, así como con los criterios y estándares de calidad, sostenibilidad y resiliencia establecidos.
Consolidación 1 – 2 – 3 – 4	Optimización y cualificación de las espacialidades públicas en función de los atributos valorados en el diagnóstico, dando cumplimiento a los principios, así como a los criterios y estándares de calidad, sostenibilidad y resiliencia establecidos.
Mejoramiento integral	Optimización y cualificación de las espacialidades públicas existentes y Generación de nuevos espacios públicos efectivos, priorizando el tipo natural, y cualificación de las condiciones de las espacialidades públicas de los asentamientos con desarrollo incompleto ubicados en el área urbana y en el borde urbano-rural, cumpliendo con los principios, así como con los criterios y estándares de calidad, sostenibilidad y resiliencia establecidos.
Reactivación	Generación de espacios públicos efectivos, priorizando el tipo natural, cumpliendo con los principios, así como con los criterios y estándares de calidad, sostenibilidad y resiliencia establecidos.

**CAPÍTULO VII. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**

**SUBCAPÍTULO I. Clasificación del Sistema de Equipamientos.**

**Artículo 105°. Definición.**

Los equipamientos colectivos se definen, como la infraestructura para la prestación de los servicios básicos y sociales a través de los cuales el estado cumple su función de garantizar los derechos que otorga la constitución política de 1991, garantizando el bienestar de los ciudadanos, fortaleciendo la dinámica territorial atendiendo necesidades de la población, además de ser soporte a la funcionalidad del territorio



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

en general. Estas edificaciones y espacios en articulación con el espacio público promueven la cohesión social, la congregación y la participación ciudadana aportando a la equidad territorial y garantía de derechos y oportunidades para los habitantes.

Los equipamientos se definen, como la infraestructura para la prestación de los servicios básicos y sociales a través de los cuales el estado cumple su función de proveer el bienestar de los ciudadanos, fortaleciendo la dinámica territorial atendiendo necesidades. Se clasifican de la siguiente manera:

Categoría	Tipo	Abreviatura
Servicios Básicos Sociales (SB)	Educación	ED
	Salud	S
	Cultura	CU
	Bienestar Social	BS
	Deportivo y recreativo	DR
Servicios Sociales y Comunitarios (SC)	Culto	C
	Comunitario	CO
Servicios Urbanos (SU)	Institucional	I
	Sanitario	SN
	Almacenamiento y distribución (incluye combustibles)	AD
	Seguridad	SG
	Transporte (*)	T
	Servicios Públicos (*)	SP
Servicios Mixtos (SM)	Multipropósito	MP
	Equipamientos de apoyo a los Ecoparques de Borde	EB

(\*) Se incluyen en la clasificación, pero su formulación se aborda en los sistemas de movilidad y servicios públicos.

Ver Mapa 21. Equipamiento Existente y Proyectado.

**Artículo 106°. Componentes.**

Los equipamientos colectivos para la prestación de los servicios básicos, colectivos, urbanos y mixtos, agrupan la infraestructura fundamental para la prestación de los servicios sociales, por lo que se presenta a continuación los componentes que configuran el sistema, en cuanto a la clasificación, los tipos y el orden o escala de cobertura.



SC-CER509555

## Artículo 107°. Servicios básicos sociales (SB).

Constituido por las siguientes infraestructuras:

1. **Educación:** Infraestructura de Instituciones Educativas públicas y privadas, que prestan los servicios educativos en los niveles básicos (primaria: cinco grados, y secundaria: cuatro grados), la educación media (dos últimos grados), y de educación superior.
2. **Servicio de Salud:** Infraestructura exclusiva para la atención en salud (hospitales, centros y puestos de salud), de naturaleza pública, privada o mixta, de cualquier nivel de complejidad (bajo, medio, alto).
3. **Cultura:** Infraestructura, edificaciones y escenarios, donde la población tiene acceso a eventos culturales y artísticos, así como para formarse en disciplinas culturales y artísticas, tales como: casas de la cultura, teatros, auditorios, museos, bibliotecas, bienes de interés cultural, entre otras.
4. **Bienestar Social:** Infraestructura para la atención para el bienestar social a grupos poblacionales: adultos mayores, niñez, población vulnerable, discapacidad, víctimas, mujeres, LGTBIQ+.
5. **Deportivo y recreativo:** Contempla la infraestructura para las prácticas deportivas y recreativas como el estadio, los polideportivos, y los diferentes tipos de escenarios deportivos, placas, canchas sintéticas y en arenilla.

**Parágrafo.** Solamente podrán localizarse en áreas objeto de cesiones urbanísticas gratuitas de suelo de equipamientos básicos sociales. En consecuencia el suelo donde se localice el equipamiento hará parte de la cuantificación de la obligación de cesión de suelo para espacio público.

## Artículo 108°. Servicios colectivos sociales (SC).

Constituido por las siguientes infraestructuras:

1. **Religioso:** Servicios de culto y rito, indiferente del credo, y a los demás servicios complementarios asociados a los espacios de congregación, formación religiosa y de diferentes tipos, así como a la atención humanitaria a personas en situación de vulnerabilidad, procesos de orientación personal y familiar, sanidad interior y resolución de conflictos.
2. **Comunitario:** Sedes de las Juntas de Acción Comunal donde no solo se reúnen las juntas como tal, sino que se constituyen en espacios comunitarios donde se desarrollan múltiples actividades de las comunidades.

## Artículo 109°. Servicios Urbanos (SU).

Constituido por las siguientes infraestructuras:





CONCEJO  
DE ITAGÜÍ

1. **Abastos:** Hace referencia a la Central Mayorista de Antioquia, que en su calidad de central de abastos, se constituye en un servicio de interés público.
2. **Administración Pública:** Hacen referencia a todas aquellas edificaciones y sedes exclusivas de dominio público, donde operan o prestan servicio las entidades del estado, primando las del orden municipal, como lo es el CAMI y las sedes descentralizadas de medio ambiente, movilidad y seguridad entre otros.
3. **Seguridad:** Infraestructura donde se prestan los servicios de seguridad, relacionados con la atención de la policía, el sistema judicial y el sistema penitenciario, así como los bomberos.
4. **Cementerio:** Alude a la infraestructura destinada para recibir y alojar cadáveres, restos óseos, restos humanos y cenizas.
5. **Transporte:** Infraestructura asociada a la prestación de servicios de transporte público colectivo y masivo, como las estaciones del SITMVA, incluyendo patios, terminales, parqueaderos, entre otros.
6. **Servicios Públicos:** Infraestructura de apoyo para la prestación de los servicios públicos, como las subestaciones de energía y plantas de potabilización y tratamiento de aguas.

#### Artículo 110°. Servicios Mixtos (SM).

Constituido por las siguientes infraestructuras:

1. **Multipropósito:** Se concibe como el desarrollo de infraestructura para la oferta articulada de servicios y programas institucionales incluyendo servicios de administración pública, bienestar social, prevención en salud física y mental, así como auditorios, aulas múltiples y salones para el uso y disfrute de la comunidad para procesos educativos, culturales, artísticos, comunitarios, de formación para el trabajo y apoyo al emprendimiento y el desarrollo económico, dependiendo de su orden de cobertura y atendiendo las necesidades de las comunidades.
2. **Equipamientos de apoyo a Ecoparques de Borde:** Hace referencia a la infraestructura de borde, ubicada en suelo rural, planteada como estrategia de protección ambiental para contención de la expansión urbana, así como para la recreación y el disfrute del entorno natural, de los bienes y servicios ambientales, así como el turismo comunitario, cultural y de naturaleza, en donde se ofrecen servicios de apoyo al turismo, así como servicios mixtos a las comunidades.
3. **Mirador:** Hace parte de la infraestructura asociada al aprovechamiento de los bienes y servicios ecosistémicos de la estructura ecológica y demás elementos del sistema natural. Su principal función es el aprovechamiento de las visuales y el paisaje, caracterizados por ser intervenciones livianas de bajo impacto ambiental que ofrezcan servicios básicos de apoyo al turismo.

#### Artículo 111°. Coberturas territoriales para el sistema de equipamientos.

La cobertura de un equipamiento se encuentra determinada por la escala de cobertura territorial objetivo de los servicios que se prestan, así:



SC-CER509555

- Orden Metropolitano:** Infraestructura donde se da la oferta de servicios de orden metropolitano donde se sirva población del área metropolitana, mayormente asociados a centralidades de escala metropolitana.
- Orden Municipal:** Corresponde a la infraestructura que da cobertura a la población municipal, usualmente de manera centralizada en la centralidad principal, siendo estructuras de mayor tamaño con mayores capacidades de atención a la población municipal.
- Orden Comunal:** Infraestructura para la prestación de servicios de manera descentralizada, a la población de la comuna como unidad territorial, donde el objetivo es que exista oferta del servicio en cada una de las comunas.
- Orden Barrial:** Corresponde a la oferta de servicios a la población de la escala barrial, procurando porque dicha oferta se presente en cada uno de los barrios como unidad territorial base de la oferta de servicios a los diferentes grupos poblacionales, implicando menores desplazamientos.
- Orden Zonal:** Corresponde a la infraestructura para la oferta de servicios mixtos-multipropósito, a la población correspondiente a las 4 zonas en las que se puede dividir el municipio: 1) Zona Norte: comunas 4 y el área del antiguo suelo de expansión, 2) Zona Centro: comunas 1, 5 y 6; 3); Zona Sur: comunas 2 y 3; 4) Corregimiento El Manzanillo.

## SUBCAPÍTULO II. INVENTARIO DE EQUIPAMIENTOS

**Artículo 112º. Según su categoría.**

A continuación, se listan los equipamientos existentes:

Categoría	Tipo	Elementos	Área
Servicios Básicos Sociales	Bienestar Social	15	69.821,28
	Cultura	10	14.056,94
	Deportivo y Recreativo	98	223.937,42
	Educación	51	364.015,17
	Salud	6	15.439,90
	<b>Total Servicios Básicos Sociales</b>	<b>180</b>	<b>687.270,72</b>
Servicios Sociales y Comunitarios	Comunitario	36	7.895,78
	Culto	37	42.541,09
	<b>Total Servicios Sociales y Comunitarios</b>	<b>73</b>	<b>50.436,87</b>
Servicios Urbanos	Institucional	4	10.716,71
	Sanitario	2	197.082,42
	Seguridad	10	121.233,71
	Servicios Públicos	9	174.307,67



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Categoría	Tipo	Elementos	Área
	Transporte	3	11.214,05
	<b>Total Servicios Urbanos</b>	<b>28</b>	<b>514.554,55</b>
<b>Total</b>		<b>281</b>	<b>1.252.262,14</b>

Ver Mapa 21. Equipamientos.

**Artículo 113º. Inventario de equipamientos según su orden.**

Los equipamientos existentes y su jerarquía se establecen a continuación:

Categoría	Tipo	Barrial	Comunal	Metropolitano	Municipal	Zonal	Total
<b>Servicios Básicos Sociales</b>	Bienestar Social	2	7		5	1	15
	Cultura	2	2		4	2	10
	Deportivo y Recreativo	87	5	1	5		98
	Educación	37	7	1	6		51
	Salud	1	2		3		6
	<b>Total Servicios Básicos Sociales</b>	<b>129</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>180</b>
<b>Servicios Sociales y Comunitarios</b>	Comunitario	36					36
	Culto	36			1		37
	<b>Total Servicios Sociales y Comunitarios</b>	<b>72</b>			<b>1</b>		<b>73</b>
<b>Servicios Urbanos</b>	Institucional				4		4
	Sanitario			1	1		2
	Seguridad	5	1	3	1		10
	Servicios Públicos			5	4		9
	Transporte			2	1		3
	<b>Total Servicios Urbanos</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		<b>28</b>
<b>Total</b>		<b>206</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	<b>3</b>	<b>281</b>

**Artículo 114º. Equipamientos proyectados.**

A 2035, la meta que se establece en relación al sistema de equipamientos se enfoca en la ampliación y cobertura territorial de los servicios básicos, colectivos y urbanos, para el efecto, se deberá formular un estudio en detalle de los predios a afectar en el territorio. En este sentido, la proyección a futuro del sistema se centra en la definición de los estándares o metas de la oferta territorial en la prestación de los servicios sociales a cargo de la administración, para que se desarrolle la infraestructura faltante para garantizar dicha cobertura, los cuales se relacionan a continuación:

Categoría	Tipo	Total
Servicios	Bienestar social	3
	Cultura	1



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Básicos Sociales	Deportivo recreativo y	8
	Educación	3
	Salud	1
	<b>Total Servicios Básicos sociales</b>	<b>16</b>
Servicios Mixtos	Multipropósito	14
Servicios Sociales y Comunitarios	Comunitario	1
Servicios Urbanos	Institucional	1
	Seguridad	2
	<b>Total Servicios Urbanos</b>	<b>3</b>
<b>Total</b>		<b>34</b>

Ver Mapa 22. Equipamientos proyectados.

**Parágrafo 1:** Los predios y/o construcciones adquiridas o que a futuro se adquieran por las entidades municipales que prestan servicios básicos sociales o servicios urbanos podrán ser utilizados para tales servicios, indistintamente de las funciones y competencias de la entidad que lo adquirió o lo adquiera y/o del destino específico que fue invocado para su adquisición.

**Parágrafo 2.** Las entidades del Municipio que prestan servicios básicos sociales o servicios urbanos podrán destinar recursos de sus presupuestos para adquirir suelo, así como para diseñar, construir, dotar y/o mantener equipamientos o infraestructura en los que se preste cualquiera de los servicios del sistema de cuidado de cualquiera de las entidades y de las sedes administrativas en las que se presten servicios de atención al ciudadano.

**Parágrafo 3.** Los predios remanentes de obra pública deberán ser incorporados a la estructura urbana para lo cual pueden cumplir con alguna de las siguientes condiciones: 1. Destinación a espacio público para el encuentro y disfrute ciudadano. 2. Desarrollo de edificaciones, instalaciones o construcciones temporales hasta de dos pisos sin cumplir con normas de volumetría ni aislamientos para servicios conexos en el marco de la explotación o aprovechamiento económico. 3. Construcción de edificaciones, instalaciones o construcciones temporales hasta de dos pisos sin cumplir con normas de volumetría ni aislamientos las cuales tendrán destinación para la prestación de servicios sociales y del cuidado y podrán incluir usos complementarios de comercio y servicios. 4. Generar fachadas activas con accesos desde el espacio público en el marco de actuaciones públicas o privadas. 5. Incorporación a otro tipo de desarrollos inmobiliarios siempre y cuando, el predio de manera individual o por englobe, pueda cumplir con las normas del tratamiento urbanístico aplicable.

## CAPÍTULO VIII. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS. SUBCAPÍTULO I. ACUEDUCTO



SC-CER509555



**Artículo 115°. Tanques de almacenamiento, distribución e impulsión de agua.**

Son las estructuras destinadas a almacenar un volumen de agua determinado para poder amortiguar los picos de demanda además que esta infraestructura también funciona como puntos de partida de los distintos circuitos de distribución de agua potable, como se listan a continuación:

1. Tanques de distribución de agua potable Circuito Manzanillo
2. Tanques de distribución de agua potable Circuito Itagüí
3. Tanques de distribución de agua potable Circuito Ajizal
4. Tanque de impulsión Pila Pública La María ubicada en el barrio Villa Lía
5. Tanque de impulsión Pila Pública Loma de los Zuleta
6. Tanque de distribución Pila Pública Loma de los Zuleta.

**Artículo 116°. Redes primarias y secundarias de distribución de agua.**

En esta categoría se incluyen además de las tuberías instaladas todos los accesorios y estructuras que conducen el agua potable hacia y desde los tanques de distribución instalados en el municipio hasta las acometidas de los usuarios finales se incluye además los hidrantes, válvulas de sectorización y puntos de muestreo de agua tratada y demás infraestructura necesaria para la correcta prestación del servicio de abastecimiento de agua potable, así:

1. Red primaria de acueducto: Redes y válvulas de sectorización que abastecen los tanques de los circuitos de Manzanillo, Itagüí y Ajizal.
2. Red secundaria de acueducto: Redes y válvulas de sectorización y los hidrantes y los puntos de muestreo.

**Artículo 117°. Infraestructura asociada a la prestación de los servicios de acueducto.**

En el suelo rural se identifican los siguientes componentes necesarios para la correcta prestación de los servicios públicos de acueducto.

Nombre Acueducto	PTAP / Tanque
Acueducto veredal Aguas Claras Olivares (AVACO)	PTAP
Junta Administradora del acueducto Veredal Comunidad Unida Por el Mejoramiento del Agua (CUMA)	PTAP
Acueducto Comunitario Fuente de Vida Sector Los Yepes	PTAP
Asociación Administradora del acueducto La Esperanza Vereda El Porvenir No 3	PTAP
Asociación Administradora del acueducto Barrio Nuevo	PTAP
Junta Administradora del acueducto Los Florianos	PTAP
Asociación de usuarios del acueducto Pedregal	PTAP



SC-CER509555



Nombre Acueducto	PTAP / Tanque
Pila Publica La María	Tanque de distribución

Ver Mapa 18. Servicios Públicos.

Ver Mapa 19. Servicios Públicos (Acueducto).

**Parágrafo.** La administración municipal, adelantará las acciones necesarias para incorporar la pila pública de La María a un sistema de acueducto y lograr la prestación de servicios de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 a través de un operador público y privado.

## SUBCAPÍTULO II. ALCANTARILLADO.

### Artículo 118°. Acometidas domiciliarias de alcantarillado.

Conformados por las cajas de inspección domiciliarias que son las cámaras localizadas en el límite de la red pública del alcantarillado y la red privada, que recoge las aguas residuales, lluvias o combinadas provenientes del inmueble.

### Artículo 119°. Sistema de recolección de aguas residuales, combinadas y aguas lluvias.

Es el sistema compuesto por todas las instalaciones destinadas a la recolección y transporte, tanto de las aguas residuales como de las aguas lluvias, dentro del sistema de recolección también se incluyen los aliviaderos, estructuras diseñadas en los sistemas combinados, con el propósito de separar los caudales de aguas lluvias de los caudales de aguas residuales y conducirlos a un sistema de drenaje de agua lluvia o a una corriente natural cercana, descoles de aguas lluvias.

Infraestructura	Descripción
Red de alcantarillado para aguas lluvias del municipio	La red del alcantarillado de aguas lluvias construida en concreto, PVC y acero con diámetros entre 4" y 18" además de los sumideros, las cámaras de inspección y las estructuras de entrega a las fuentes superficiales y demás elementos que la conforman
Red de alcantarillado para aguas combinadas del municipio	La red del alcantarillado combinado del municipio está construida en concreto, PVC y acero con diámetros entre 6" y 12" además de las cámaras de inspección, aliviaderos y las estructuras de entrega a las fuentes superficiales y los demás elementos que la conforman
Red de alcantarillado para aguas residuales del municipio	La red del alcantarillado combinado del municipio está construida en concreto, PVC y acero con diámetros entre 4" y 8" para las redes secundarias, también se incluyen los colectores e interceptores sobre las quebradas que recorren el municipio, además de las cámaras de inspección, aliviaderos y las estructuras de entrega a las



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Infraestructura	Descripción
	fuentes superficiales y los demás elementos que la conforman

**Artículo 120°. Sistemas de tratamiento de las aguas residuales.**

Son los conjuntos de obras, instalaciones y procesos para tratar las aguas residuales, en el suelo urbano del municipio de Itagüí se sitúa la PTAR San Fernando cuya importancia crucial para el saneamiento del río Aburrá, la cual recibe y trata las aguas residuales de los municipios de La Estrella, Sabaneta, Envigado, Itagüí y el corregimiento de San Antonio de Prado en Medellín, con una capacidad para tratar 2000 litros/segundo mediante los tratamientos primarios de sedimentación y secundarios de aireación extendida.

Infraestructura	Descripción
Planta de tratamiento de aguas residuales San Fernando	PTAR San Fernando con una capacidad de 2000 l/s, con tratamiento para líquidos además de un manejo de lodos a través de biodigestores

Ver Mapa 18. Servicios Públicos.

Ver Mapa 20. Servicios Públicos (Aseo y Alcantarillado).

**SUBCAPÍTULO III. ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS.**

**Artículo 121°. Subestación de energía.**

Las subestaciones de energía son las infraestructuras que permiten modificar y establecer los niveles de tensión para facilitar la transmisión y la distribución hasta el usuario final de la energía eléctrica. En el municipio se encuentran en funcionamiento para las redes del servicio público de energía dos subestaciones, una de ellas se encuentra instalada en el barrio San Gabriel, mientras que la segunda en el sector El Rodeo en la parte norte del municipio.

SUBESTACIÓN	ESTADO	ÁREA m2
Itagüí	OPERACIÓN	21716
El Rodeo	OPERACIÓN	8415

**Parágrafo:** Se permite la ubicación de dichos elementos en todo el territorio municipal siempre y cuando no afecten la movilidad, el espacio público, la salud y el desarrollo municipal.

**Artículo 122°. Estaciones de regulación y medición de gas (ERM).**



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

El sistema está compuesto por cuatro estaciones de regulación y medición cuya función es filtrar el gas, reducir y estabilizar la presión manteniéndola constante en la salida hasta su distribución por arterias y anillos.

NOMBRE ESTACIÓN	TIPO ESTACIÓN	ESTADO
Itagüí 2	Reguladora - medidora	Operación
Itagüí 1	Reguladora - medidora	Operación
Calle 12 sur	Reguladora - medidora	Operación
La estrella	Reguladora - medidora	Operación

#### Artículo 123°. Redes de transmisión de energía.

Las líneas de transmisión de energía que hacen parte del sistema interconectado nacional y que en el municipio se identifican 7 circuitos de transmisión pertenecientes a las empresas públicas de Medellín con una longitud total de 69003,5 metros.

Ver Mapa 18. Servicios Públicos.

**Parágrafo 1.** Las redes, ductos, cárcamos, canalizaciones, postes y demás componentes para la prestación de los servicios públicos y las TIC que se localicen en el espacio público hacen parte de las infraestructuras de la estructura funcional y del cuidado y pueden ser objeto de explotación y aprovechamiento económico del espacio público. Sus condiciones de uso y cobro serán definidas por la administración municipal en la reglamentación del marco regulatorio del aprovechamiento económico del espacio público. Estos componentes deben permitir su aprovechamiento multifuncional, bajo el principio y estrategia de compartición de infraestructura, y permitir la instalación de elementos de telecomunicaciones, manejo de tráfico, seguridad, sensores ambientales, entre otros elementos que requiera la Administración municipal.

**Parágrafo 2.** Con el fin de garantizar el despliegue de infraestructuras de energía y de telecomunicaciones de uso neutro de tecnología de fibra óptica, similares o superiores, para ofrecer servicios de conectividad o capacidad a todos los operadores de telecomunicaciones que lo demanden, las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la Información y las Comunicaciones-TIC, podrán hacer uso de ductos, cárcamos y canalizaciones a cargo de la administración municipal, cuyas condiciones técnicas y económicas, se definirán en los convenios o acuerdos que se suscriban con las entidades administradoras del espacio público y su aprovechamiento económico.

## PARTE II. COMPONENTE URBANO.

### TITULO I. POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN.

#### Artículo 124°. De los usos del suelo.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Para el corto y mediano plazo se propende por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de Itagüí a partir de hacer una distribución racional de los usos del suelo, así mismo, dotando de la infraestructura básica al municipio y manteniendo su capacidad de soporte, a partir de un proceso planificado y concertado que aporte a consolidar el municipio.

Para concretar esta política es necesario enfocar esfuerzos para consolidar un desarrollo territorial equilibrado que mantenga su identidad cultural, patrimonial, social, ambiental y económica, con la diversificación de servicios y comercio.

#### **Artículo 125°. Normas Urbanísticas Generales.**

Son las normas de mediano plazo que regulan el uso del suelo y sus intensidades en los diferentes ámbitos.

#### **Artículo 126°. Sostenibilidad ambiental.**

La sostenibilidad ambiental en las actividades económicas y procesos desarrollados en el territorio debe desarrollarse bajo los siguientes lineamientos:

1. Implementación de los suelos de protección del suelo urbano del municipio a través de instrumentos que garanticen el objeto de conservación, en particular del área protegida AR Humedal Ditaires, Humedal Santa María La Nueva, las franjas forestales paralelas a los cauces de las quebradas Doña María, La Limona, La Justa, La Ospina, La Tablaza, El Tablazo, La Harenala, El Sesteadero, así como en las zonas identificadas de importancia para la conectividad ecosistémica como el parque El Pomal y demás áreas priorizadas como parte de la Estructura Ecológica, donde se pretenden desarrollar acciones de conservación y protección de las coberturas boscosas y procesos de restauración en zonas donde predomina otro tipo de cobertura vegetal, de tal manera que el desarrollo urbanístico se logre con el debido respeto de estos suelos de protección.
2. Promoción e implementación del desarrollo de procesos y acciones orientadas a la prevención, mitigación, monitoreo, seguimiento y control de los niveles de concentración de contaminantes atmosféricos, compuestos odorantes y ruido (tanto ruido ambiental de inmisión como de emisión) en el suelo urbano; así como sus impactos ambientales. Esto con el fin de mejorar la calidad ambiental del municipio y preservar la salud y el bienestar de los ciudadanos afectados directa e indirectamente por la contaminación atmosférica.
3. Aplicación de la Política Nacional de Cambio Climático, en especial, generando acciones que contrarresten los efectos de la variabilidad climática y cambio climático. Para esto, en conjunto con las Autoridades Ambientales con jurisdicción en el territorio, deberán implementarse las medidas de mitigación y adaptación identificadas por el municipio y estas en instrumentos como el Plan Integral de Cambio Climático del municipio de Itagüí, Plan de Acción ante el Cambio y Variabilidad Climática del Área Metropolitana del Valle de Aburrá 2019 - 2030, Plan Regional de Cambio Climático Corantioquia (PRCC) y el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia (PICCA).



SC-CER509555



**Artículo 127°. Criterios de manejo de las zonas de recarga del acuífero en el suelo urbano preexistente.**

Se establecen los siguientes criterios de manejo del acuífero de los suelos urbanos preexistentes a la entrada en vigor del presente Acuerdo:

Clase de Suelo	MM	Medida de Manejo para las zonas de recarga
Suelo urbano	A	Recuperar la capacidad de infiltración de los suelos impermeabilizados mediante la regeneración de espacios verdes y el reemplazo de superficies duras por permeables (ver las alternativas sugeridas en el numeral 3.4.7 y en la Política Pública de Construcción Sostenible del AMVA, 2015). Aplica para todo el suelo urbano y para todos los tratamientos urbanísticos.
	B	Mantener la función de recarga por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua hacia la zona saturada del suelo. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como los SUDS, y otras aplicables a áreas por desarrollar, propuestas en el numeral 3.4 del presente documento. Aplica para los tratamientos de Desarrollo y Renovación urbana en las modalidades de Redesarrollo y Reactivación o en los diferentes tratamientos asignados en los POT y PBOT, que tengan los mismos objetivos planteados en el Decreto 1077 de 2015. Además: Aplicar medidas de recuperación o regeneración de espacios verdes en aquellos sitios donde sea posible el reemplazo de superficies duras para implementar superficies que permitan la infiltración del agua hacia el subsuelo; tales como: recuperación de zonas verdes en el espacio público, adquisición de predios para la adecuación de parques, zonas verdes, ecoparques, parques recreativos, senderos ecológicos; jardines verticales y azoteas verdes; o demás alternativas disponibles (ver las alternativas sugeridas en el numeral 3.4.7 y en la Política Pública de Construcción Sostenible del AMVA, 2015).
	C	La propuesta de restitución de pisos duros por blandos en el suelo urbano, deberá estar articulada con los sectores del suelo urbano que presenten un alto valor del fenómeno de islas de calor, teniendo en cuenta los datos presentados en el Plan de Cambio y Variabilidad Climática para el Valle de Aburrá (AMVA, 2019), con el fin de focalizar, especialmente en estos sectores, las acciones para la reducción de pisos duros por blandos, recuperación de zonas verdes, aumento del arbolado, incrementar la recarga del acuífero y disminuir la isla de calor.
	D	Los municipios deberán promover el reemplazo y adecuación de los pisos duros (impermeables) por materiales permeables en las zonas de estacionamientos, parqueaderos, antejardines, patios, zonas verdes, vías y retiros a cuerpos de agua; y demás espacios donde se estime conveniente aplicar esta medida.
	E	Para las áreas industriales o industriales en transición u otras actividades productivas o de servicios, se requiere de la implementación de técnicas que permitan la continuidad de los



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Clase de Suelo	MM	Medida de Manejo para las zonas de recarga
		procesos de infiltración del agua lluvia, mitigando los efectos consecuentes de la impermeabilización de la superficie; sin que el agua a transferir al suelo se vea afectada, alterada o contaminada por el contacto con las sustancias asociadas a dicha actividad.
	F	No estarán permitidos los llenos antrópicos con material que pueda aportar contaminantes al agua subterránea por el lavado de lixiviados o infiltración de sustancias que alteren la calidad del agua, tales como residuos sólidos (orgánicos o no) y/o escombros; principalmente en zonas donde la vulnerabilidad intrínseca del sistema acuífero adquiera las categorías de extrema o alta (ver numeral 3.3.4).
	G	Las actividades consideradas de alto impacto para la calidad del agua subterránea, como PTAR, rellenos sanitarios y otras actividades, tales como: Industrias, Estaciones de Servicio, cementerios (Plan de Manejo Ambiental del Cementerio (PMAC) de conformidad Resolución No. 5194 de 2010 del Ministerio de la Protección Social) y escombreras (Resolución No. 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente); deberán cumplir con los criterios técnicos necesarios que el Ente Territorial establezca al momento de otorgar el certificado de usos del suelo, para impedir la afectación del acuífero por contaminación cruzada proveniente de infiltraciones o derrames de agua residual, lodos, lixiviados o residuos potencialmente contaminantes; y considerando, para su localización, la categoría de vulnerabilidad intrínseca del acuífero (ver numeral 3.3.4).
	H	Optimizar o reemplazar las redes de alcantarillado para evitar la contaminación cruzada por fugas del sistema. Esta medida estaría vinculada a la ejecución del PSMV correspondiente y a los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado.

**Artículo 128°. Criterios de manejo de las zonas de recarga del acuífero para nuevos suelos urbanos.**

Aplican los siguientes criterios de manejo:

Clase de Suelo	MM	Zonas de recarga Directa e Indirecta Alta	Zonas de recarga Indirecta Media y Baja
Suelo urbano	A	Este suelo será considerado de protección (Decreto 1077 de 2015). No está permitida la intervención ni afectación de las zonas de recarga del acuífero. Mantener, favorecer y/o potenciar la función de	Se podrán proponer nuevas propuestas de suelo urbano, condicionada a la realización de estudios detallados (ver numeral 3.2). Además, se deben considerar las medidas dispuestas para el suelo urbano concertado. La estrategia para la protección de las zonas de recarga, propuesta mediante la aplicación de estas medidas de manejo, tiene como fin lograr la sostenibilidad del flujo de infiltración hacia el subsuelo de las



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Clase de Suelo	MM	Zonas de recarga Directa e Indirecta Alta	Zonas de recarga Indirecta Media y Baja
		recarga, por medio de acciones de conservación, restauración y/o bioingeniería que permitan la continuidad natural del flujo y estén enfocadas a la protección y conservación de las condiciones biológicas, ecosistémicas, hidrológicas e hidrogeológicas de la zona de recarga.	aguas provenientes de la precipitación; aún y cuando se realicen intervenciones en superficie que implique la impermeabilización parcial de éste.
	B		Mantener, favorecer y/o potenciar la función de recarga, por medio de acciones de conservación, restauración y/o bioingeniería que permitan la continuidad natural del flujo y estén enfocadas a la protección y conservación de las condiciones biológicas, ecosistémicas, hidrológicas e hidrogeológicas de la zona de recarga. Para lograr esto se podrá, entre otras, considerar las alternativas de SUDS y otras aplicables a proyectos constructivos y obras nuevas, propuestas en el numeral 3.4 del presente documento.
	C		Se debe considerar la conformación de zonas comunes con un predominio de suelo permeable, de manera tal que se logre la transferencia del flujo de infiltración y recarga, en la cantidad que técnicamente se demuestre con el estudio de cuantificación de la recarga planteado en el numeral 3.2 y que se estime posible retornar al acuífero mediante la implementación de las técnicas disponibles de recarga artificial (ver algunas en el numeral 3.4.7); evitando afectaciones sobre su calidad y pérdidas del recurso.
	D		Los municipios deberán incluir normas urbanísticas tendientes al aumento de cesiones públicas obligatorias para parques y zonas verdes y menores índices de ocupación, en compensación de mayores aprovechamientos y alturas, respetando en todo caso, las normas vigentes en la materia, la capacidad de soporte del territorio y las densidades habitacionales metropolitanas. Aplica para tratamiento de renovación, en cualquiera de sus modalidades, desarrollo y consolidación.
	E		Los municipios deberán proponer normas urbanísticas generales, relacionadas con el aprovechamiento del suelo enfocado a la disminución de los índices de ocupación



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Clase de Suelo	MM	Zonas de recarga Directa e Indirecta Alta	Zonas de recarga Indirecta Media y Baja
			y aumento de las áreas verdes. Aplica para todos los tratamientos en general. Todo desarrollo deberá tender hacia una ocupación mínima de los predios con las edificaciones y /o construcciones a proponer con el fin de garantizar un alto porcentaje en suelo permeable.
	F		Los municipios deberán proponer en sus POT o PBOT, normas urbanísticas que faciliten la integración inmobiliaria para la conformación de nuevos espacios públicos y zonas verdes que permitan la baja ocupación del suelo y la permeabilidad del mismo.
	G		Los municipios deberán proponer en sus POT o PBOT, normas específicas de construcción; relacionadas con el establecimiento de medidas para evitar la impermeabilización de suelos en antejardines, patios y zonas verdes asociadas a vías retiros de quebrada.
	H		Los municipios deberán promover la utilización de materiales de construcción permeables en las superficies duras de los espacios libres, parques, plazas y plazoletas, andenes, vías internas de bajo tránsito, entre otros; así como el uso de materiales permeables en el desarrollo de los procesos constructivos.
	I		Los municipios deberán reglamentar en las normas urbanísticas de los POT o PBOT, medidas para racionalizar, disminuir y prohibir en algunos casos, las excavaciones para todo tipo de construcciones subterráneas, especialmente los parqueaderos subterráneos en los proyectos de vivienda y los demás usos, con el fin de evitar los abatimientos hídricos que pueden causar colapsos en construcciones vecinas y la pérdida de aguas subterráneas. Aplica tanto para tratamientos de Desarrollo, Renovación, Redesarrollos y Reactivación o los tratamientos asignados en los POT o PBOT que estén orientados al cumplimiento de los objetivos de la renovación, como también aplica a la franja paralela al río Medellín Aburrá (escenario geográfico El Río, del Plan Director BIO 2030) y a las franjas de las quebradas



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüi-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜI

Clase de Suelo	MM	Zonas de recarga Directa e Indirecta Alta	Zonas de recarga Indirecta Media y Baja
	J		<p>transversales que cada municipio determinó como prioritarias en sus Planes de Ordenamiento Territorial.</p> <p>Los municipios deberán proponer en sus POT o PBOT, normas específicas que promuevan para los estacionamientos (parqueaderos) ya construidos, el reemplazo y cambio de pisos duros por materiales permeables en estas zonas. Así como normas urbanísticas que eviten la construcción en superficie de estacionamientos (parqueaderos) de conjuntos residenciales, centros comerciales y servicios, universidades y los distintos usos que requieran un gran volumen de celdas de parqueo, ocupando e impermeabilizando el suelo.</p>
	K		<p>La propuesta de restitución de pisos duros por blandos en el suelo urbano, deberá estar articuladas con los sectores del suelo urbano que presenten un alto valor del fenómeno de islas de calor, teniendo en cuenta los datos presentados en el Plan de Cambio y Variabilidad Climática para el Valle de Aburrá, con el fin de focalizar, especialmente en estos sectores, las acciones para la reducción de pisos duros por blandos, recuperación de zonas verdes, aumento del arbolado, incrementar la recarga del acuífero y disminuir la isla de calor.</p>
	L		<p>Para la incorporación de suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano (conforme al Artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, que modificó el Artículo 47 de la Ley 1537 de 2012, o la normativa que la adicione, derogue o modifique), el Ente Territorial deberá cumplir todas las medidas anteriormente establecidas. Los Concejos municipales, en los Acuerdos que adopten dichas incorporaciones, deberán revisar las medidas aquí planteadas, previo a su incorporación. Esto debido al cambio en la clasificación del suelo y/o cambio en las categorías del suelo que implican una mayor intensidad y aprovechamiento del uso del suelo.</p>



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Clase de Suelo	MM	Zonas de recarga Directa e Indirecta Alta	Zonas de recarga Indirecta Media y Baja
Para los proyectos de VIS y VIP (en cualquier tipo de tratamiento urbanístico), aplican las medidas anteriormente mencionadas; especialmente en tratamientos de desarrollo en suelos de expansión, urbano y renovación.			
Para los proyectos de VIS y VIP en tratamiento de Mejoramiento Integral, se aplicarán medidas diferenciales que se deberán especificar en los POT o PBOT, con el fin de procurar que los proyectos mantengan la función de recarga del acuífero, pero que a la vez sean viables técnica y económicamente. En todo caso deberán:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizar materiales de construcción permeables en las superficies duras de los espacios libres, parques, plazas y plazoletas; andenes, vías internas de bajo tránsito, entre otros. Así como el uso de materiales permeables en el desarrollo de los procesos constructivos.</li> <li>• Normas específicas de construcción, relacionadas con el establecimiento de medidas para evitar la impermeabilización de suelos en antejardines, patios y zonas verdes asociadas a vías y retiros de quebrada.</li> <li>• Todo desarrollo deberá tender hacia una ocupación mínima de los predios con las edificaciones y/o construcciones a proponer, con el fin de garantizar un alto porcentaje en suelo permeable.</li> </ul>			

**Artículo 129°. Criterios de manejo para las zonas de recarga del acuífero en el suelo de expansión urbana.**

Se establecen los siguientes criterios de manejo del acuífero de los suelos de expansión urbana preexistentes a la entrada en vigor del presente Acuerdo:

Clase de Suelo	MM	Medida de Manejo para las zonas de recarga
Suelo de expansión urbana	A	<p>Mantener la función de recarga por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua hacia la zona saturada del suelo. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como los SUDS, y otras aplicables a proyectos constructivos y obras nuevas, propuestas en el numeral 3.4.7 del presente documento.</p> <p>Además:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*Considerar formas de intervención que garanticen el mínimo impacto sobre el acuífero y en las cuales se presente la conformación de zonas comunes con un predominio de suelo permeable, de manera tal que se permita la continuidad en las transferencia del flujo de infiltración y recarga hacia el acuífero, en la cantidad que técnicamente se demuestre con el estudio de cuantificación de la recarga planteado en el numeral 3.2 y que se estime posible retornar al acuífero mediante la implementación de las técnicas disponibles de recarga artificial (ver algunas en el numeral 3.4.7); evitando afectaciones sobre su calidad y pérdidas del recurso.</li> <li>*Aplicar medidas de recuperación o regeneración de espacios verdes en aquellos sitios donde sea posible el reemplazo de superficies duras, para implementar</li> </ul>





**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Clase de Suelo	MM	Medida de Manejo para las zonas de recarga
		superficies que permitan la infiltración del agua hacia el subsuelo; tales como los corredores verdes. *Recuperación de zonas de espacio público o adquisición de predios para la adecuación de parques y senderos ecológicos; jardines verticales y azoteas verdes o demás alternativas disponibles (ver las alternativas sugeridas en el numeral 3.4.7 y en la Política Pública de Construcción Sostenible del AMVA, 2015).
	B	En las adecuaciones y nuevos desarrollos o intervenciones de espacios públicos municipales, implementar alternativas de drenaje sostenible, como los SUDS y otras aplicables a proyectos de este tipo, propuestas en el numeral 3.4.7 del presente documento; que favorezcan la infiltración de las aguas lluvias y lo establecido en la Política Pública de Construcción Sostenible, adoptada por el AMVA en 2015 ( <a href="http://www.metropol.gov.co/construccionsostenible">www.metropol.gov.co/construccionsostenible</a> ).
	C	No estarán permitidos los llenos antrópicos con material que pueda aportar contaminantes al agua subterránea por el lavado de lixiviados o infiltración de sustancias que alteren la calidad del agua, tales como residuos sólidos (orgánicos o no) y/o escombros; principalmente en zonas donde la vulnerabilidad intrínseca del sistema acuífero adquiera las categorías de extrema o alta (ver numeral 3.3.4).
	D	Las actividades consideradas de alto impacto para la calidad del agua subterránea, como PTAR, rellenos sanitarios y otras actividades, tales como: Industrias, Estaciones de Servicio, cementerios (Plan de Manejo Ambiental del Cementerio (PMAC) de conformidad Resolución No. 5194 de 2010 del Ministerio de la Protección Social) y escombreras (Resolución No. 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente); deberán cumplir con los criterios técnicos necesarios que el Ente Territorial establezca al momento de otorgar el certificado de usos del suelo, para impedir la afectación del acuífero por contaminación cruzada proveniente de infiltraciones o derrames de agua residual, lodos, lixiviados o residuos potencialmente contaminantes, y considerando, para su localización, la categoría de vulnerabilidad intrínseca del acuífero (ver numeral 3.3.4).
	E	Optimizar o reemplazar las redes de alcantarillado para evitar la contaminación cruzada por fugas del sistema. Esta medida estaría vinculada a la ejecución del PSMV correspondiente y a los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado.

**Artículo 130°. Criterios de manejo de la zona de recarga del acuífero en los nuevos suelos de expansión urbana.**



SC-CER509555



Se establecen los siguientes criterios de manejo del acuífero en los suelos de expansión urbana clasificados por el presente Acuerdo, así:

Clase de Suelo	M	Zonas de recarga Directa e Indirecta Alta	Zonas de recarga Indirecta Media y Baja
<p><b><u>Nuevo suelo de expansión urbana</u></b></p>	<p><b>A</b></p>	<p>Este suelo será considerado de protección (Decreto 1077 de 2015). No está permitida la intervención ni afectación de las zonas de recarga del acuífero. Mantener, favorecer y/o potenciar la función de recarga, por medio de acciones de conservación, restauración y/o bioingeniería que permitan la continuidad natural del flujo y estén enfocadas a la protección y conservación de las condiciones biológicas, ecosistémicas, hidrológicas e hidrogeológicas de la zona de recarga.</p>	<p>Mantener, favorecer y/o potenciar la función de recarga, por medio de acciones de conservación, restauración y/o bioingeniería que permitan la continuidad natural del flujo y estén enfocadas a la protección y conservación de las condiciones biológicas, ecosistémicas, hidrológicas e hidrogeológicas de la zona de recarga. Para lograr esto se podrá, entre otras, considerar las alternativas de SUDS y otras aplicables a proyectos constructivos y obras nuevas, propuestas en el numeral 3.4 del presente documento. Además: *Los nuevos proyectos urbanísticos deben considerar la conformación de zonas comunes con un predominio de suelo permeable, de manera tal que se logre la transferencia del flujo de infiltración y recarga, en la cantidad que técnicamente se demuestre con el estudio de cuantificación de la recarga planteado en el numeral 3.2 y que se estime posible retornar al acuífero mediante la implementación de las técnicas disponibles de recarga artificial (ver algunas en el numeral 3.4.7); evitando afectaciones sobre su calidad y pérdidas del recurso.</p>
	<p><b>B</b></p>		<p>En las adecuaciones y nuevos desarrollos o intervenciones de espacios públicos municipales, utilizar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible –SUDS, como las propuestas en el numeral 3.4 del presente documento; que favorezcan la infiltración de las aguas lluvias y considerar las alternativas propuestas en la Política Pública</p>



SC-CER509555



CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Clase de Suelo	M M	Zonas de recarga Directa e Indirecta Alta	Zonas de recarga Indirecta Media y Baja
			de Construcción Sostenible adoptada por el AMVA en 2015 ( <a href="http://www.metropol.gov.co/construccion/sostenible">www.metropol.gov.co/construccion/sostenible</a> ).
	C		No estarán permitidos los llenos antrópicos con material que pueda aportar contaminantes al agua subterránea por el lavado de lixiviados o infiltración de sustancias que alteren la calidad del agua, tales como residuos sólidos (orgánicos o no) y/o escombros; principalmente en zonas donde la vulnerabilidad intrínseca del sistema acuífero adquiera las categorías de extrema o alta (ver numeral 3.3.4).

## TITULO II. GESTIÓN DEL RIESGO.

### CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO.

#### Artículo 131°. Definición.

Se entiende como áreas con condición de riesgo a las zonas o áreas del territorio municipal clasificadas como de amenaza alta que estén urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como en las que se encuentren elementos del sistema vial, equipamientos (salud, educación, otros) e infraestructura de servicios públicos. La delimitación de las áreas con condición de riesgo es transversal a todas las categorías de la clasificación del suelo.

#### Artículo 132°. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en suelo urbano.

Para la zona urbana del municipio de Itagüí se identifican bajo la categoría de áreas con condición de riesgo por movimientos en masa 30.76 ha que representa el 2,2% del suelo urbano y se encuentran en los siguientes sectores:

1. Al norte y centro del municipio en pequeños sectores de los barrios Santa María No.2, Ferrara, Fátima, Calatrava, El Tablazo, El Progreso y "Sin definir nombre".
2. Al oeste en pequeños sectores de los barrios San Francisco, San Gabriel y Ditaires.

Ver Mapa 27. Áreas Con Condición De Riesgo Y Áreas Con Condición De Amenaza Por Movimiento En Masa en suelo urbano.



SC-CER509555



**Artículo 133°. Áreas con condición de riesgo por inundaciones en el suelo urbano.**

Para el suelo urbano del municipio de Itagüí se identifican bajo la categoría de áreas con condición de riesgo por inundaciones 13,08 ha que representa el 1,00 % del suelo urbano y se encuentran en los siguientes sectores:

1. Al noreste en los barrios San Fernando y Santa María No.3 en pequeños sectores limitando con el río Aburrá.
2. En el centro en pequeños sectores de los barrios La Esmeralda, Santa María No.2 y La Santa Cruz, limitando con el río Aburrá.
3. Al sur en los barrios Zona Industrial No.2 y Zona Industrial No.3, de igual manera, en pequeños sectores limitando con el río Aburrá.
4. Al oeste en el barrio San Francisco, asociado a un afluente de la quebrada La Limona (quebrada La Chaparrala) y en los barrios Bariloche y Ditaires, relacionado con un afluente de la quebrada La Justa (quebrada La Sardina).

Ver Mapa 28. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por inundación en suelo urbano.

**Artículo 134°. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo.**

Para el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo se identifican bajo la categoría de áreas con condición de riesgo por movimientos en masa 17,60 ha que representa el 22,7 % de dicho suelo urbano del corregimiento y se encuentran principalmente en los sectores norte, noreste y oeste.

Ver Mapa 27. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por movimiento en masa en suelo urbano.

**Artículo 135°. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo de expansión urbana.**

Para el suelo de expansión urbana se identifican bajo la categoría de áreas con condición de riesgo por movimientos en masa 0,60 ha que representa el 3,9% de dicho suelo de expansión urbana y se encuentran principalmente en el sector noroeste.

Ver Mapa 27. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por movimiento en masa en suelo urbano.

**Artículo 136°. Priorización para la elaboración de estudios detallados en áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en suelo urbano.**

Se establece el siguiente nivel de priorización para la elaboración de estudios detallados:

Zona	Prioridad del estudio
Al norte y centro del municipio en pequeños sectores de los barrios Santa María No.1, Santa María No.2, Ferrara,	Media



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Zona	Prioridad del estudio
Fátima, Calatrava, El Tablazo, El Progreso, La Esmeralda y "Sin definir nombre" (norte y centro).	
Al oeste en pequeños sectores de los barrios San Francisco, San Gabriel y Ditaires.,	Baja
Suelo urbano del corregimiento El Manzanillo (sectores norte, noreste y oeste)	Alta
Suelo de expansión urbana (sector noroeste)	Alta

Ver Mapa 27. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por movimiento en masa en suelo urbano.

**Artículo 137º.** Priorización para la elaboración de estudios detallados en áreas con condición de riesgo por inundaciones en suelo urbano.

Zona	Prioridad del estudio
Al noreste en los barrios San Fernando y Santa María No.3 en pequeños sectores limitando con el río Aburrá.	Media
En el centro en pequeños sectores de los barrios La Esmeralda, Santa María No.2 y La Santa Cruz, limitando con el río Aburrá.	Media
Al sur en los barrios Zona Industrial No.2 y Zona Industrial No.3, de igual manera, en pequeños sectores limitando con el río Aburrá.	Media
Al oeste en el barrio San Francisco, asociado a un afluente de la quebrada La Limona (La Chaparrala) y en los barrios Bariloche y Ditaires, relacionado con la quebrada La Sardina	Baja

Ver Mapa 28. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por inundación.

**Artículo 138º.** Criterios generales de manejo para las áreas con condición de riesgo en suelos urbanos y de expansión

Se establecen los siguientes criterios urbanísticos:

1. El otorgamiento de la licencia de urbanización estará supeditada a la realización de los estudios de detalle que se entregarán como anexo al trámite de licenciamiento según lo establecido en la Resolución 1025 de 2021 del MVCT y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
2. En los estudios de detalle a realizar para las zonas prioritarias establecidas en el Artículo 136º y en el Artículo 137º del presente Acuerdo, se deberán evaluar: la amenaza, la vulnerabilidad y el riesgo, así como el establecimiento de las medidas específicas de mitigación.
3. En el suelo urbano y de expansión urbana, las áreas de riesgo no mitigable podrán cederse a título gratuito a favor del Municipio de Itagüí, recibirse a título



SC-CER509555



CONCEJO  
DE ITAGÜÍ

de dación en pago, donación o adquirirse por motivos de utilidad pública. En todo caso, dicha cesión gratuita no podrá ser contabilizada como obligación urbanística de generación de suelo para espacio público y equipamientos.

4. Se deberán realizar estudios de detalle en las áreas en condición de riesgo que carezcan de los mismos a la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo. En el evento en que se delimiten áreas de riesgo no mitigable, estas deberán incorporarse en la cartografía oficial como suelo protección siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, deberán realizarse los reasentamientos de pobladores y las demás medidas requeridas para evitar la ocupación irregular del suelo.
5. En las zonas definidas como con condición de riesgo por movimientos en masa, mientras se realizan los estudios de detalle, se permite la realización de obras de mitigación del riesgo, enfocadas en el manejo y control de aguas lluvias y de escorrentía, además de obras de bioingeniería y revegetalización, siempre y cuando estas obras no requieran licencia de urbanización según lo establecido en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y en la Resolución 1025 de 2021 del MVCT.

**Parágrafo.** En las zonas definidas como con condición de riesgo asociadas a inundaciones y movimientos en masa, se considera necesario la realización de los análisis detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, que permita determinar el nivel de mitigabilidad de las construcciones e infraestructuras allí asentadas, y se definan las medidas de mitigación requeridas, para lo cual se deberán tener en cuenta las condiciones técnicas contenidas en el decreto 1077 de 2015.

## CAPÍTULO II. DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

### Artículo 139°. Definición

Se definen como aquellas áreas zonificadas en los estudios básicos como de amenaza alta y media, no urbanizadas; sujetas a la ejecución de estudios de detalle e implementación de las medidas de intervención descritas en los mismos para su ocupación.

### Artículo 140°. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en la cabecera municipal.

Para el suelo urbano se identifican bajo la categoría de áreas con condición de amenaza por movimientos en masa 118,32 ha que representan el 8,6% del suelo urbano y se encuentran en los siguientes sectores:

1. En el sector norte y central del municipio en los barrios Artex, Calatrava, Centro, Colinas del Sur, El Progreso, El Rosario, El Tablazo, Fátima, Ferrara, La Aldea, La Esmeralda, La Unión, Las Acacias, Las Américas, Loma Linda, Los Naranjos, Playa Rica, Santa María La Nueva, Santa María No.3, Santa María No.2, Santa María No.1, Satexco, Simón Bolívar, "Sin definir nombre" y Terranova.
2. En el sector sur y oeste en algunos sectores de los barrios 19 de Abril, Bariloche, Ditaires, Glorieta Pilsen, La Finca, La Palma, Las Brisas, La Santa Cruz,



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Montesacro, Pilsen, San Antonio, San Francisco, San Gabriel, San Javier, Santa Catalina, San Isidro, Triana, Villa Lía, Yarumito, Zona Industrial No.1, Zona Industrial No.2 y Zona Industrial No.3.

Ver mapa 27. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por movimiento en masa.

**Artículo 141°. Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en la cabecera municipal.**

Se identifican bajo la categoría de áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales 1,4 ha que representan el 0,1% del suelo urbano y se encuentra en un pequeño sector al oeste relacionado con la quebrada La Muñoz en el barrio Ditaíres.

Ver Mapa 29. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por avenida torrencial.

**Artículo 142°. Áreas con condición de amenaza por inundaciones en la cabecera municipal.**

Se identifican bajo la categoría de áreas con condición de amenaza por inundaciones 13,13 ha que representan el 1,0% del suelo urbano y se encuentran en los siguientes sectores:

1. Al oeste en pequeños sectores relacionados con un afluente de la quebrada La Chaparrala, la quebrada La Linda y un afluente de ésta y la quebrada La Muñoz.
2. En los barrios que limitan con el río Aburrá como son San Fernando, Santa María No.3, Santa María No.2, La Esmeralda, La Santa Cruz, Zona Industrial No.2 y Zona Industrial No.3.

Ver Mapa 28. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por inundación.

**Artículo 143°. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo de expansión urbano 01.**

Se identifica bajo la categoría de áreas con condición de amenaza por movimientos en masa 8,22 ha que representan el 37,1% de dicho suelo de expansión y se encuentra en el límite este.

Ver Mapa 27. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por movimiento en masa.

**Artículo 144°. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo de expansión urbano 02.**

Se identifica bajo la categoría de áreas con condición de amenaza por movimientos en masa 12,01ha que representan el 76,7% de dicho suelo de expansión y se encuentra en el límite este.

Ver Mapa 27. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por movimiento en masa.



SC-CER509555

**Artículo 145°. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo.**

Para la zona urbana del corregimiento El Manzanillo se identifican bajo la categoría de áreas con condición de amenaza por movimientos en masa 11,62 ha que representa el 15% de dicho suelo urbano del corregimiento y se encuentran principalmente en el sector norte, en cercanías con las veredas El Porvenir, El Ajizal y Los Gómez; en el sector centro por la vereda El Pedregal y al oeste en cercanías a la vereda La María.

Ver Mapa 27. Áreas con condición de riesgo y áreas con condición de amenaza por movimiento en masa.

**Artículo 146°. Criterios generales de manejo para las áreas con condición de amenaza en suelos urbanos y de expansión**

Se establecen los siguientes criterios urbanísticos:

1. El otorgamiento de la licencia de urbanización estará supeditada a la realización de los estudios de detalle que se entregarán como anexo al trámite de licenciamiento según lo establecido en la Resolución 1025 de 2021 del MVCT y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
2. En el suelo urbano y de expansión urbana, las áreas de amenaza alta donde la implementación de medidas de mitigación estructural resulta de mayor complejidad y costo técnico-económico, podrán cederse a título gratuito a favor del Municipio de Itagüí, recibirse a título de dación en pago, donación o adquirirse por motivos de utilidad pública. En todo caso, dicha cesión gratuita no podrá ser contabilizada como obligación urbanística de generación de suelo para espacio público y equipamientos.
3. En el evento en que se delimiten áreas de amenaza alta donde la implementación de medidas de mitigación estructural resulta de mayor complejidad y costo técnico-económico, estas deberán incorporarse en la cartografía oficial como suelo protección siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
4. En las zonas definidas como con condición de amenaza por movimientos en masa, mientras se realizan los estudios de detalle, se permite la realización de obras de mitigación, enfocadas en el manejo y control de aguas lluvias y de escorrentía, además de obras de bioingeniería y revegetalización, siempre y cuando estas obras no requieran licencia de urbanización según lo establecido en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y en la Resolución 1025 de 2021 del MVCT.

**CAPÍTULO III. ZONIFICACIÓN DE RIESGOS EN SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA.**



SC-CER509555



## SUBCAPÍTULO I. EN LA CABECERA MUNICIPAL.

### Artículo 147°. Definición.

En los estudios de detalle de amenaza, vulnerabilidad y riesgo adoptados con el presente Acuerdo, se determinan los niveles de riesgo en los polígonos de estudio en términos de alto, medio, bajo y se define su mitigabilidad; además de las medidas estructurales y no estructurales que una vez implementadas y monitoreadas permiten reducir la amenaza y/o la vulnerabilidad, conllevando a una reducción del nivel del riesgo.

### Artículo 148°. Zonificación de riesgo por movimientos en masa en el suelo urbano.

Se establece la siguiente zonificación del riesgo por movimientos en masa, cuya definición y distribución se determina a continuación:

- 1. Riesgo alto mitigable:** es definido como aquellas áreas en las cuáles el fenómeno es controlable a través de la implementación de obras de mitigación (medidas estructurales y no estructurales) de menor complejidad y costo técnico-económico, por lo que no se hace necesario el reasentamiento de la población. Esta categoría de riesgo comprende 0,87 ha, que corresponde al 0,06% del área urbana del municipio y se localiza en los barrios Santa María No.1 y otro polígono limitando con la vereda El Porvenir.
- 2. Riesgo Medio:** corresponde a aquellas zonas donde los procesos de inestabilidad o cualquier otro fenómeno pueden ser controlados con medidas de mitigación, que garanticen la seguridad de las edificaciones ubicadas en el área de influencia de los fenómenos. Esta categoría de riesgo se presenta en 4,76 ha, lo que corresponde al 0,35% del total del área urbana del municipio y se localiza en un polígono de terreno limitando con la vereda Los Olivares.
- 3. Riesgo Bajo:** corresponde a aquellas áreas donde solo se requieren medidas mínimas de prevención y/o de control de amenaza y vulnerabilidad. Se encuentra en los barrios Santa María No.1 y otro polígono de terreno limitando con la vereda Los Olivares y representa 1,07 ha y ocupa el 0,08% del total del área urbana del municipio.

Ver Mapa 17. Zonificación de Riesgo por Movimientos en Masa (ED).

### Artículo 149°. Zonificación de riesgo por avenidas torrenciales en el suelo urbano

Se establece la siguiente zonificación del riesgo por avenidas torrenciales, cuya definición y distribución se determina a continuación:

- 1. Riesgo alto no mitigable:** corresponden a aquellas áreas de alto riesgo por avenidas torrenciales, donde la implementación de medidas de mitigación



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

estructural resulta de mayor complejidad y costo técnico-económico, que llevar a cabo el reasentamiento de la población y equipamiento urbano respectivo.

Las zonas caracterizadas como de alto riesgo no mitigables requieren de programas de reasentamiento. Las construcciones ubicadas dentro de los cauces o en cercanías de estos, cuya clasificación de riesgo por avenida torrencial sea alto no mitigable, deben ser objeto de reubicación; al igual de aquellas que se localicen en las áreas donde se requiera implementar las obras de mitigación proyectadas.

Esta categoría de riesgo comprende 1,78 ha, que corresponde a 0,13% del suelo urbano y se localiza en las quebradas La Limona, Doña María, La Tablaza El Sestadero y La Pampa, en algunos sectores de los barrios La Esmeralda, Santa María No.2, Santa María No.3, "Sin definir nombre", Calatrava, El Rosario, Fátima, Las Acacias, Glorieta Pilsen, San Javier, Pilsen, Villa Lía, 19 de Abril y San Francisco.

- 2. Riesgo alto mitigable:** es definido como aquellas áreas en las cuáles el fenómeno es controlable a través de la implementación de obras de mitigación y/o protección (medidas estructurales y/o no estructurales) cuyas consecuencias de tipo económico, ambiental, financiero y social traen consigo un costo razonable y no se hace necesario el reasentamiento de la población.

En este tipo de zonas solo se permiten actuaciones urbanísticas, otorgamiento de licencias de urbanización, construcción, reconocimiento de edificaciones, adecuaciones de espacio público o equipamientos y la prestación de servicios públicos normatizados (convencionales), una vez se hayan ejecutado las obras de mitigación establecidas y los procesos de monitoreo para cada área de influencia directa de dichas obras.

Se encuentra asociado con las quebradas La Justa, La Limona, La Tablaza y La Harenala, en ciertos sectores de los barrios Santa María No.1, "Sin definir nombre", El Rosario, Fátima, San Gabriel, Ditaires, Pilsen, Las Brisas, San Francisco y 19 de Abril, representa 4,76 ha y comprende el 0,35% del área urbana del municipio.

Se excluyen de la presente disposición, las zonas de alto riesgo mitigables por avenida torrencial que hagan parte de la faja de retiro de una corriente natural de agua.

- 3. Riesgo Medio:** corresponde a aquellas zonas que pueden ser controladas con medidas de mitigación, que garanticen la seguridad de las edificaciones ubicadas en el área de influencia de los fenómenos.

Esta categoría de riesgo se presenta en 22,22 ha, lo que corresponde al 1,62% del total del suelo urbano y se encuentra relacionado con las quebradas La Justa, Doña María, La Tablaza, La Harenala y El Sestadero. Se localiza en



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

ciertos sectores de los barrios 19 de Abril, Calatrava, Centro, Colinas del Sur, El Progreso, El Rosario, El Tablazo, Fátima, La Esmeralda, Las Acacias, Pilsen, San Fernando, San Gabriel, San Javier, Santa María La Nueva, Santa María No.1, Santa María No.2, Santa María No.3, Simón Bolívar, "Sin definir nombre" y Villa Lía.

- 4. Riesgo Bajo:** son las áreas donde sólo se requieren medidas mínimas de prevención y/o de control de la amenaza y vulnerabilidad.

Esta categoría de riesgo comprende 29,66 ha lo que corresponde al 2,16% del total del suelo urbano y se encuentra relacionada con las quebradas Doña María, La Justa y La Tablaza, en ciertos sectores de los barrios 19 de Abril, Artex, Calatrava, Centro, El Rosario, El Tablazo, Fátima, Glorieta Pilsen, La Esmeralda, La Unión, Las Acacias, Las Brisas, Pilsen, Playa Rica, San Isidro, San Javier, Santa María La Nueva, Santa María No.2, Simón Bolívar y Villa Lía.

Ver Mapa 16. Zonificación de Riesgo por Avenida Torrencial (ED).

#### **Artículo 150°. Zonificación de riesgo por inundaciones en el suelo urbano.**

Se establece la siguiente zonificación del riesgo por inundaciones, cuya definición y distribución se determina a continuación:

- 1. Riesgo alto no mitigable:** corresponden a aquellas áreas de alto riesgo por inundaciones, donde la implementación de medidas de mitigación estructural resulta de mayor complejidad y costo técnico-económico, que llevar a cabo el reasentamiento de la población y equipamiento urbano respectivo.

Las zonas caracterizadas como de alto riesgo no mitigables requieren de programas de reasentamiento. Las construcciones ubicadas dentro de los cauces o en cercanías de estos, cuya clasificación de riesgo por inundación sea alto no mitigable, deben ser objeto de reubicación; al igual de aquellas que se localicen en las áreas donde se requiera implementar las obras de mitigación proyectadas.

Se encuentra en ciertos sectores de las quebradas Doña María, La Tablaza, El Sesteadero, La Limona y La Pampa, en los barrios 19 de Abril, Calatrava, El Rosario, Fátima, San Francisco, Santa María No.2, Santa María No.3, "Sin definir nombre" y Villa Lía. Representa 0,83 ha y ocupa el 0,06% del total del área urbana del municipio.

- 2. Riesgo alto mitigable:** es definido como aquellas áreas en las cuáles el fenómeno es controlable a través de la implementación de obras de mitigación y/o protección (medidas estructurales y/o no estructurales) cuyas consecuencias de tipo económico, ambiental, financiero y social traen consigo un costo razonable y no se hace necesario el reasentamiento de la población.

En este tipo de zonas solo se permiten actuaciones urbanísticas, otorgamiento de licencias de urbanización, construcción, reconocimiento de edificaciones,



SC-CER509555



CONCEJO  
DE ITAGÜÍ

adecuaciones de espacio público o equipamientos y la prestación de servicios públicos normatizados (convencionales), una vez se hayan ejecutado las obras de mitigación propuestas y los procesos de monitoreo recomendados para cada área de influencia directa de dichas obras.

Esta categoría de riesgo se presenta en 2,72 ha, lo que corresponde al 0,20% del total del suelo urbano del municipio y se localiza en zonas de las quebradas La Justa, La Limona, La Tablaza y La Harenala, en sectores de los barrios Fátima, El Rosario, San Francisco, San Gabriel, Las Brisas, Pilsen, Santa María No.3, Ditaires, Santa María No.1, 19 de Abril y "Sin definir nombre".

En las áreas de terreno caracterizadas como zonas de alto riesgo mitigables por inundación, que hagan parte de la faja de retiro de una corriente natural de agua, no aplica las anteriores condiciones de manejo.

3. **Riesgo medio:** corresponde a aquellas zonas que pueden ser controladas con medidas de mitigación, que garanticen la seguridad de las edificaciones ubicadas en el área de influencia de los fenómenos.

Esta categoría de riesgo comprende 14,96 ha, que corresponde a 1,09% del suelo urbano del municipio y se localiza en algunos sectores de las quebradas Sesteadero, La Harenala, Doña María, La Tablaza y La Justa, en los barrios 19 de Abril, Calatrava, Colinas del Sur, El Progreso, El Rosario, Fátima, Glorieta Pilsen, La Esmeralda, Las Acacias, San Fernando, San Gabriel, San Javier, Santa María No.1, Santa María No.2, Santa María No.3, Villa Lía y "Sin definir nombre".

4. **Riesgo Bajo:** son las áreas donde sólo se requieren medidas mínimas de prevención y/o de control de la amenaza y vulnerabilidad.

Esta categoría de riesgo comprende 25,27 ha lo que corresponde al 1,84% del total del suelo urbano del municipio y se encuentra relacionada con las quebradas Doña María, La Justa y La Tablaza, en sectores de los barrios 19 de Abril, Calatrava, El Rosario, El Tablazo, Fátima, Glorieta Pilsen, La Esmeralda, Las Acacias, Las Brisas, San Isidro, San Javier, Santa María La Nueva, Santa María No.2 y Simón Bolívar.

Ver Mapa 18. Zonificación de Riesgo por Inundación (ED).

## SUBCAPÍTULO II. EN EL CORREGIMIENTO EL MANZANILLO.

### Artículo 151°. Zonificación de riesgo por movimientos en masa.

Para el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo se identifican zonas de riesgo alto mitigable, medio y bajo por movimientos en masa, cuya distribución se establece a continuación:



SC-CER509555



CONCEJO  
DE ITAGÜÍ

1. **Riesgo alto mitigable:** esta categoría de riesgo comprende 1,40 ha, que corresponde al 1,5% del suelo urbano del corregimiento El Manzanillo y se localiza en los sectores norte y centro limitando con las veredas El Ajizal y Los Gómez.

Así mismo, en el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo en el sector de El Porvenir se presenta 1,42 ha que representan el 32,9% de este polígono y se localiza en sectores centro, este y oeste.

Para el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo en el sector de La María se presenta 0,60 ha que representan el 15,6% de este polígono y se localiza en el sector este, limitando con el suelo de expansión urbana ZE-D-01.

2. **Riesgo Medio:** esta categoría de riesgo se presenta en 8,03 ha, lo que corresponde al 8,5% del suelo urbano del corregimiento El Manzanillo y se localiza de igual manera en los sectores norte y centro limitando con las veredas El Ajizal y Los Gómez.

En el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo, sector La María se presenta 0,43 ha que comprenden el 11,3% del área de dicho polígono y se localizan hacia el límite sureste, limitando con el polígono de expansión urbana ZE-D-01.

3. **Riesgo Bajo:** se encuentra en los sectores norte y centro limitando con las veredas El Ajizal y Los Gómez y representa 5,78 ha y ocupa el 6,1% del suelo urbano del corregimiento El Manzanillo.

Ver Mapa 17. Zonificación de Riesgo por Movimiento en Masa (ED).

#### Artículo 152°. Zonificación de riesgo por avenidas torrenciales.

Para el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo se identifican zonas de riesgo alto no mitigable y alto mitigable por avenidas torrenciales, como se establecen a continuación:

1. **Riesgo alto no mitigable:** esta categoría de riesgo comprende 0,56 ha, que corresponde a 0,6% del área urbana del corregimiento El Manzanillo y se localiza al suroeste relacionado con la quebrada La Tablaza, y al norte y este, con la quebrada El Sesteadero.
2. **Riesgo alto mitigable:** se encuentra asociado con las quebradas La Tablaza en el límite oeste y en el centro con las quebradas Peladeros y Los Gómez, representa 0,17 ha y comprende el 0,2% del suelo urbano del corregimiento El Manzanillo.

Ver Mapa 16. Zonificación de Riesgo por Avenida Torrencial (ED).

#### Artículo 153°. Zonificación de riesgo por inundaciones.



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Para el suelo urbano del corregimiento El Manzanillo se identifican zonas riesgo alto no mitigable y alto mitigable por inundaciones, como se establece a continuación:

1. **Riesgo alto no mitigable:** esta categoría de riesgo comprende 0,27 ha, que corresponde a 0,3% del suelo urbano del corregimiento El Manzanillo y se encuentra relacionado con la quebrada El Sesteadero en los sectores norte y este.
2. **Riesgo alto mitigable:** se encuentra asociado con las quebradas La Tablaza en el límite oeste, en el centro con las quebradas Peladeros y Los Gómez y al este con la quebrada El Sesteadero, representa 0,43 ha y comprende el 0,5% del suelo urbano del corregimiento El Manzanillo.

Ver Mapa 18. Zonificación de Riesgo por Inundación (ED).

#### **Artículo 154º. Zonificación de riesgo por movimientos en masa en el suelo de expansión urbano ZE-D-01.**

Para el suelo de expansión urbano ZE-D-01 se identifican zonas de riesgo alto mitigable y medio por movimientos en masa, cuya distribución se presenta a continuación:

1. **Riesgo alto mitigable:** esta categoría de riesgo comprende 1,29 ha, que corresponden al 6,2% del área del polígono de expansión urbana ZE-D-01 y se localiza en el límite noroeste.
2. **Riesgo Medio:** esta categoría de riesgo se presenta en 2,86 ha, lo que corresponde al 13,8% del área del polígono de expansión urbana ZE-D-01 y se localiza en el sector norte y centro.

Ver Mapa 17. Zonificación de Riesgo por Movimiento en Masa (ED).

### **SUBCAPÍTULO III. CRITERIOS DE MANEJO URBANÍSTICO**

#### **Artículo 155º. Criterios de manejo en zonas de riesgo.**

Se acogen las disposiciones y criterios de manejos técnicos establecidos en los estudios de detalle realizados para los polígonos: Barrio Nuevo, El Caminito, Los Espinosa, Olivares – La Banca, El Beneficio – El Tanque, El Pesebre, La María, Las Flores, El Porvenir, Talud de Los Magníficos y las Quebradas Sesteadero, La Tablaza, La Justa, La Limona, La Harenala, Doña María, San Javier, Villa Lía y Territorio Verde.

Criterios complementarios aplicables en suelo urbano y suelos de expansión urbana.

Se establecen los siguientes criterios urbanísticos:

1. Se deben tener en cuenta los resultados de los informes objeto de estudio de detalle establecidos en el Anexo 4. Estudios de detalle.





**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

2. Las áreas de riesgo no mitigable podrán asociarse a al espacio público en tanto garanticen criterios de seguridad territorial.
3. Implementar las transformaciones necesarias para migrar a usos del suelo adecuados.
4. En áreas de alto riesgo mitigable se deberán ejecutar las obras de mitigación establecidas en los estudios detallados. Estas obras deben garantizar los factores de seguridad mínimos requeridos o la capacidad hidráulica de las estructuras.
5. Mitigar las inestabilidades de terrenos y/o prevenir la ocurrencia de los mismos, con obras de mitigación y/o control hacia las modificaciones del terreno por factores antrópicos y el control de las aguas.
6. Los espacios residuales potencialmente aprovechables, podrán ser adecuados como espacios públicos (zonas verdes, recreación pasiva y senderos).
7. Las áreas de amenaza o riesgo medio y bajo, con estudio de amenaza o riesgo de detalle, podrán ser objeto de otorgamiento de licencias urbanísticas y prestación de servicios públicos.
8. No se permite la realización de huertas en zonas de pendientes mayores al 40% o en zonas de antiguos movimientos en masa.
9. No se permite la localización de sitios de disposición de Residuos de Construcción y Demolición y Residuos no Aprovechables en las zonas denominadas como de amenaza alta y media por movimientos en masa, sin embargo, en zonas de amenaza baja se debe contar con los estudios que garanticen su estabilidad.

### **TITULO III. DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.**

##### **Artículo 156°. Lineamientos para la formulación de los planes parciales de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.**

Se establecen los siguientes lineamientos a ser tenidos en cuenta en la formulación de respectivo Plan Parcial:

1. Promover la generación de actividades económicas complementarias a la actividad residencial.
2. Formulación, proyección y promoción de modelos de edificaciones sostenibles.
3. Protección y recuperación de áreas de soporte de la estructura ecológica, mediante asignación de uso de espacio público y la consolidación de infraestructura para la recreación pasiva.
4. Los desarrollos en la zona de transición del borde urbano rural deben aplicar criterios de sostenibilidad.
5. Incorporar la gestión del riesgo y la recuperación y consolidación de los parques ecológicos de quebradas, en línea con la red de conectividad identificada.
6. Formulación del instrumento de plan parcial para la totalidad del polígono de tratamiento.



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

7. No se admiten modificaciones a la delimitación de los polígonos establecidos en el presente Acuerdo.
8. Proyección de modelos de reparto equitativo de cargas y beneficios que permitan aplicar el pago de las cargas urbanísticas y la concreción del modelo de ocupación.
9. Podrán elaborarse estudios detallados para las zonas con condición de riesgo o de amenaza identificadas por el presente Acuerdo.
10. En ningún caso, los planes parciales modificarán las normas sobre clasificación del suelo, los componentes los sistemas de espacio público y equipamiento, los usos del suelo, los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas establecidas en el presente Acuerdo.
11. Aplicará las normas nacionales en materia de construcción sostenible e incorporar en las fases de planeación, diseño y construcción las guías que hacen parte de la Política de Construcción Sostenible del Valle de Aburrá, adoptada mediante Acuerdo Metropolitano 023 de 2015 y/o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
12. En los polígonos de desarrollo donde existan actividades industriales preestablecidas o usos establecidos, la formulación del Plan Parcial deberá establecer la estrategia de interrelación entre usos existentes y nuevos usos lo cual deberá quedar incorporado en el Plan de Etapas, con la finalidad minimizar los conflictos ambientales y urbanísticos.
13. En polígonos de desarrollo donde existan actividades industriales y mineras, la aprobación de usos residenciales estará condicionada a la realización de estudios de detalle de gestión del riesgo
14. Para el polígono de expansión de La María, se condiciona su desarrollo a la factibilidad de servicios públicos por parte de un prestador o del municipio cuando se constituya como tal.

**Artículo 157°. Lineamientos para la formulación de los planes parciales de renovación en modalidad de redesarrollo.**

Se establecen los siguientes lineamientos a ser tenidos en cuenta en la formulación del respectivo Plan Parcial:

1. Promover la generación de actividades económicas complementarias a la actividad residencial.
2. Identificación de elementos de la estructura ecológica y del espacio público potencial, para consolidar las obligaciones urbanísticas de espacio público requeridas por el plan parcial.
3. Formulación del instrumento de plan parcial para la totalidad del polígono de tratamiento.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

4. No se admiten modificaciones a la delimitación de los polígonos establecidos en el presente Acuerdo.
5. Formulación, proyección y promoción de modelos de edificaciones sostenibles.
6. Proyección de modelos de reparto equitativo de cargas y beneficios que permitan aplicar el pago de las cargas urbanísticas y la concreción del modelo de ocupación.
7. Podrán elaborarse estudios detallados para las zonas con condición de riesgo o de amenaza identificadas por el presente Acuerdo.
8. Con la formulación de los planes parciales en los polígonos con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo se respetará el derecho de permanencia de las actividades industriales existentes y el de protección a moradores, como principio rector de este tratamiento.
9. Los planes parciales de redesarrollo promoverán la materialización de una nueva estructura urbana que potencie la convivencia entre la industria existente y propuesta, la vivienda que se asienta y los usos complementarios.
10. En ningún caso, los planes parciales modificarán las normas sobre clasificación del suelo, los componentes los sistemas de espacio público y equipamiento, los usos del suelo, los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas establecidas en el presente Acuerdo.
11. Aplicar las normas nacionales en materia de construcción sostenible e incorporar en las fases de planeación, diseño y construcción las guías que hacen parte de la Política de Construcción Sostenible del Valle de Aburrá, adoptada mediante Acuerdo Metropolitano 023 de 2015 y/o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
12. En los polígonos de redesarrollo donde existan actividades industriales preestablecidas o usos establecidos, la formulación del Plan Parcial deberá establecer la estrategia de interrelación entre usos existentes y nuevos usos lo cual deberá quedar incorporado en el Plan de Etapas, con la finalidad minimizar los conflictos ambientales y urbanísticos.

## CAPÍTULO II. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

### **Artículo 158°. Determinación de las características de las unidades de actuación urbanística.**

La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, que debe ser urbanizada 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 sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Las características de las unidades de actuación urbanística deben ser las siguientes:

1. Los Planes Parciales serán los encargados de delimitar los proyectos de Unidades de Actuación Urbanística; su delimitación se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997.
2. Las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- serán conformadas por uno o varios predios, propendiendo por la simplificación de la gestión y consolidación del modelo de ocupación territorial, la autonomía de cada UAU y una asignación de cargas y beneficios acordes con el plan parcial.
3. Las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- podrán estar conformadas en función de las de las etapas de desarrollo de los aprovechamientos y las lógicas de la consolidación de las obligaciones, de tal manera que se garantice un desarrollo óptimo, integral y autónomo de cada unidad.
4. Cada Unidad de Actuación Urbanística deberá expedir una única licencia de urbanización para la totalidad de la unidad, documento en el cual deben quedar claramente consignadas las obligaciones urbanísticas correspondientes a la unidad licenciada.
5. En el evento en que el 100% de los titulares de derecho de dominio de los inmuebles inmersos en el proyecto de Unidad de Actuación Urbanística, manifiesten interés de solicitar licencia de urbanización, podrán conformarse como Unidades de Gestión y solicitar directamente licencia de urbanización sin necesidad de acudir a la delimitación de la UAU.

#### **Artículo 159º. Determinación de las características de las Áreas de Manejo Especial de los Planes Parciales.**

Las Áreas de Manejo Especial -AME- son aquellas áreas, inmuebles o desarrollos localizados al interior del área de planificación del plan parcial que, por sus características físicas, ocupación, volumetría o intensidad constructiva, podrán tener un manejo distinto al genérico asignado por el tratamiento del correspondiente polígono para el área de intervención no siendo partícipes del reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos en el Plan Parcial.

En caso de delimitarse Área de Manejo Especial -AME-, El Plan Parcial deberá considerar las áreas de manejo especial como parte integrante del área de planificación y deberá establecer las normas urbanísticas para su desarrollo sin que hagan parte del área de intervención y por consiguiente del reparto de cargas y beneficio.

Pueden considerarse como Áreas de Manejo Especial las siguientes:

1. Asentamientos no planificados que deban ser objeto de intervención a través de procesos de legalización y regularización urbanística.
2. Construcciones de valor patrimonial, histórico o arquitectónico, declaradas como Bienes de Interés Cultural -BIC-
3. Vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes;
4. Inmuebles que hayan sido afectados por obra pública o protección ambiental en los términos del artículo 37 de la ley 9 de 1989 y 122 de la ley 388 de 1997.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜI

5. Inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos;
6. Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, identificadas en el presente Acuerdo o por el mismo plan parcial.
7. Inmuebles consolidados sometidos a régimen de propiedad horizontal, salvo que sus propietarios hubieren presentado la solicitud o se hubieren adherido a la presentada por terceros.

## **TITULO IV. SISTEMA DE VIVIENDA Y HÁBITAT.**

### **CAPÍTULO I. DÉFICIT HABITACIONAL**

#### **Artículo 160°. Disposiciones frente al déficit cuantitativo.**

Las actuaciones de urbanización de predios localizados en los tratamientos de: 1) Desarrollo y 2) Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, cuyos usos a licenciar sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización deberán:

1. Destinar el 20% del área útil de lote para el desarrollo de Viviendas de Interés Prioritario y entre el 12% y el 20% de la edificabilidad para el uso residencial para el desarrollo de Viviendas de Interés Prioritario, ó;
2. Destinar el 20% de las soluciones de Unidades de Vivienda permitidas en la correspondiente licencia de urbanización, para viviendas de interés prioritario.

Parágrafo. La administración municipal reglamentará los procedimientos de pago y calificación de suelo para vivienda de interés social y de interés prioritario.

#### **Artículo 161°. Disposiciones frente al déficit cualitativo.**

En los polígonos con tratamiento de mejoramiento integral o polígonos de consolidación se focalizarán los programas de mejoramiento de vivienda en edificaciones con condiciones físicas inadecuadas, de la siguiente forma:

1. Los polígonos con tratamiento de mejoramiento integral se intervendrán a través de la aprobación e implementación de planes de legalización y regularización urbanística donde se establezcan las acciones para la prestación adecuada de servicios públicos domiciliarios, la dotación de obras de infraestructura vial, intervenciones de protección ambiental, dotación de espacios públicos y equipamientos así como acciones de mejoramiento de vivienda, formalización de derechos de propiedad y acciones de reasentamiento de población localizada en suelos no aptos para la vivienda.
2. Los polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 3, donde se localicen viviendas de desarrollo incompleto o inadecuado se intervendrán de manera individual a través de actos de reconocimiento de edificaciones y/o licencias de construcción. No obstante en el evento en que se requieran generar acciones en pro del mejoramiento de la cobertura en cuanto a espacio público y equipamientos, programas de mejoramiento de vivienda y adecuación de la infraestructura vial, donde se requiera la generación de norma urbanística complementaria, podrán también ejecutarse Planes de Legalización y Regularización Urbanística.



SC-CER509555



**CAPÍTULO II. REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE**

**Artículo 162°. Enfoque.**

Los criterios para los programas enfocados en procesos de reasentamiento deben estar orientados a minimizar y a mitigar los efectos negativos mejorando o restableciendo en lo posible las condiciones óptimas de hábitat y seguridad socioespacial de los afectados, ejecutando operaciones de reasentamiento sostenibles y con efectos positivos para la comunidad, y las áreas involucradas.

**Artículo 163°. Reubicación por alto riesgo no mitigable.**

A partir de la realización de estudios de detalle, se establece la necesidad de reubicar 68 predios, discriminados de la siguiente forma:

SECTOR	SECTOR	PREDIOS AFECTADOS
Q. Doña María	19 de Abril	2
	Calatrava	16
	El Rosario	8
	Fátima	3
	Glorieta Pilsen	1
	La Esmeralda	5
	Las Acacias	2
	Pilsen	2
	San Javier	1
	Santa María No. 2	26
Villa Lía	2	
<b>Total Q. Doña María</b>		<b>68</b>

Ver Mapa 2. Suelos de Protección.

**Artículo 164°. Reubicación por obras de mitigación.**

Para la ejecución de obras de mitigación producto de los resultados de los estudios de detalle anexos con el presente Acuerdo, se requiere la reubicación de 82 viviendas, requeridas para las intervenciones para la disminución de la amenaza, las cuales se discriminan a continuación:

SECTOR	VIVIENDAS AFECTADAS
San Francisco	12
Santa María No. 1	20
Triana	3
El Ajizal	39
El Porvenir	2
La María	6



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

SECTOR	VIVIENDAS AFECTADAS
Total general	82

**Artículo 165°. Acciones sobre las áreas de riesgo no mitigable.**

1. Una vez reasentada la población localizada en cada una de las áreas de riesgo no mitigable, el municipio adelantará las acciones de adecuación ambiental del suelo y su incorporación al sistema de espacio público, previa demolición y cerramiento provisional de los predios.
2. Implementar acciones de carácter regenerativo en las zonas de alto riesgo no mitigable.
3. Fortalecer los entes y estrategias de control para garantizar el carácter público de las zonas liberadas que harán parte del sistema de espacialidades públicas.

**TITULO V. USOS DEL SUELO URBANO.**  
**CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE USOS**

**Artículo 166°. Definición.**

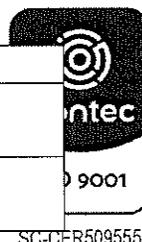
Corresponde a la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo, según cada área de actividad o zona de uso, así:

1. **Uso Principal.** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
2. **Uso Compatible o Complementario.** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
3. **Uso Condicionado o Restringido.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
4. **Uso Prohibido.** Uso incompatible con el uso principal o complementario de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

**Artículo 167°. Uso residencial.**

Hace referencia a la vivienda y todas sus tipologías, así:

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
R-U	Vivienda unifamiliar	Es la edificación desarrollada en un lote, en uno o más pisos para una sola vivienda.
R-B	Vivienda bifamiliar	Es la edificación desarrollada en un lote, en uno o más pisos para dos viviendas.





CONCEJO  
ITAGÜÍ

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
R-T	Vivienda trifamiliar	Es la edificación desarrollada en un lote, en uno o más pisos para tres viviendas.
R-M1	Vivienda Multifamiliar 1:	Es la edificación compuesta de más de tres viviendas, desarrollada en máximo tres pisos.
R-M2	Vivienda Multifamiliar 2	Es la edificación compuesta de más de tres viviendas, desarrollada en más de tres pisos y hasta cinco pisos.
R-M3	Vivienda Multifamiliar 3	Hace referencia a los edificios de uso residencial de 6 pisos o más localizados en el suelo urbano.

**Artículo 168°. Uso comercial.**

Hace referencia a las actividades de intercambio de bienes, ya sea a una escala minorista de índole cotidiana y de escala mayorista, así:

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
C-1	Comercio minorista básico, de índole cotidiana	incluye todo el comercio de venta al detal, de proximidad y cotidiano
C-2	Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente (Licorerías y estancos)	Comercio de venta de licor y tabaco, sin consumo en el establecimiento
C-3	Comercio minorista de tipo barrial, de índole suntuario.	Incluye ferreterías, marquerías, comercio de electrodomésticos y muebles locales menores o iguales a 200 metros cuadrados.
C-4	Comercio Industrial liviano	Incluye ferreterías, marquerías, comercio de electrodomésticos y muebles en locales mayores a 200 metros cuadrados.
C-5	Comercio Industrial pesado,	incluye todo el comercio de índole pesado
C-6	Comercio de recuperación de materiales	Hace referencia al almacenamiento, comercio y recuperación de materiales (residuos) con relación a los procesos de reciclaje y almacenamiento.
C-7	Comercio automotriz	Comercio Automotriz - Exhibición de vehículos
C-8	Comercio mayorista	comercio mayorista relacionado con las tipologías C-1 y C-2
C-9	Comercio suntuario de exposición (Galerías)	Hace referencia a la exposición de obras de arte y demás elementos suntuarios con fines comerciales.
C-10	Centrales mayoristas de abastos	
C-11	Supermercados y almacenes por departamentos	



SC-CER509555



CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
C-12	Centros Comerciales	
C-13	Pasajes comerciales	
C-14	Comercio de alto riesgo	Comercio al por mayor y al detal de pólvora, explosivos, municiones y similares.

**Artículo 169º. Uso de servicios.**

Corresponde a las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes que satisfacen necesidades básicas de la población, entre ellas se encuentran las de asistencia y cooperación profesional o técnica, la prestación de servicios sociales o colectivos, entre otras. Se presentan 26 categorías de servicios las cuales se diferencian en el tipo de necesidad que atienden, el tamaño del establecimiento requerido para la prestación del servicio.

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
S-1	Servicios mayores de reparación y mantenimiento	Involucra el mantenimiento y la reparación de maquinaria y equipo pesado, así como servicios de latonería y pintura de vehículos automotores, por lo cual presenta mayores requerimientos de espacio para desarrollar la actividad.
S-2	Servicios medios de reparación, mantenimiento de equipo y talleres industriales en escala pesada.	Integran esta tipología actividades que se desarrollan en establecimientos en los que se predomina el servicio de reparación y mantenimiento de equipos industriales, tales como plantas, transformadores, y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales, fundición, niquelado, tintorerías, vulcanización y cromado, y/o actividades similares a esta.
S-3	Talleres industriales	Integran esta tipología actividades como mantenimiento y reparación de equipos domésticos y de muebles
S-4	Talleres de servicio liviano	Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo y equipos domésticos, se puede desarrollar en espacios reducidos y genera pocos impactos a las viviendas colindantes.
S-5	Servicios medios y específicos	actividades de servicio específicas asociadas con lavado y limpieza, así como aquellas relacionadas con impresión, edición y producción
S-6	Servicios personales	Actividades recreativas y de esparcimiento tales como tabernas, estaderos, bares, discoteca, salones de billar, salas de juegos,





CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
		casinos y bingos, en las cuales se permite consumo de bebidas alcohólicas dentro del establecimiento, por lo cual se pueden presentar conflictos con las viviendas colindantes. * En salas de juegos, casinos y bingos no se permite la venta y/o consumo de licor.
S-7	Servicios personales generales	Asociado al expendio de comidas preparadas al interior del establecimiento, tales como salones sociales de té, cafetería, reposterías, fuentes de soda, restaurantes, sala de juegos de destreza para menores, sin apuesta y sin expendio de bebidas alcohólicas.
S-8	Servicios de oficina	Oficinas de servicios en general, consultoría, así como de actividades profesionales, científicas y técnicas; incluye entre otros, Call Centers, así como servicios de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas).
S-9	Servicios básicos	Oficinas de servicios financieros y de seguros
S-10	Servicios generales de depósito y logística	Servicios de almacenamiento de materias primas y de toda clase de productos y/o similares, a excepción de sustancia peligrosas, así como servicios de logística y transporte, relacionados con la coordinación, gestión y transporte de productos para su comercialización
S-11	Servicios al vehículo liviano y motocicletas	Involucra el mantenimiento, lavado y, reparación, de vehículos automotores livianos (menores a tres toneladas) y motocicletas, así como servicio de parqueadero de estos vehículos.
S-12	Servicios al vehículo pesado	Involucra el mantenimiento, lavado y, reparación, de vehículos automotores pesados, así como servicio de parqueadero de estos vehículos.
S-13	Servicios funerarios	Servicios funerarios y de velación, y los relacionados con cementerios y hornos crematorios como actividad complementaria.
S-14	Servicios personales especiales (Alojamientos)	Servicios de alojamiento por horas, incluye moteles, pensiones.
S-15	Servicios especiales	Relacionado con actividades de atención personal como peluquerías y atención a la salud (apoyo diagnóstico, terapéutico, odontológico, etc) incluye mascotas.



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
S-16	Servicios religiosos	Servicios de culto y rito, para todos los credos y servicios complementarios asociados a los espacios de congregación, formación religiosa, atención humanitaria a personas en situación de vulnerabilidad, procesos de orientación personal y familiar, sanidad interior y resolución de conflictos.
S-17	Estaciones de Servicio	Comercio al por menor de combustible para automotores, así como actividades destinadas al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, y actividades de comercialización de gas para consumos doméstico de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.
S-18	Servicios esparcimiento	Actividades culturales relacionadas con teatro, cine, música.
S-19	Servicios de telecomunicaciones	Integran esta topología los servicios relacionados con telecomunicaciones tales como: antenas parabólicas, antenas y equipos de telefonía móvil, y similares.
S-20	Servicios Ecológicos	Integran esta tipología las actividades de recuperación y aprovechamiento de residuos sólidos y/o lavado por medios físicos cerrados de residuos como solventes líquidos, hidróxidos y similares.
S-21	Servicios ecoturísticos	Integran esta tipología los servicios relacionados con camping, glamping, recreación pasiva, zonas recreativas ambientales, hospedaje hotelero con mínimo impacto ambiental y las contempladas dentro de las zonas de desarrollo turístico.
S-22	Servicio Hoteles de y apartahoteles	Integran esta tipología los servicios relacionados con hoteles (mínimo tres estrellas según certificación de entidad competente) y apartahoteles.
S-23	Servicios de alto impacto social	Integran esta tipología residencias, salones de masajes sex, sex show, grilles y similares. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 4002 de 2004, se orienta la localización de estos servicios de alto impacto referido a la prostitución. Este uso se permitirá exclusivamente sobre el costado sur de la calle 85 entre carreras 51 y 50 A.
S-24	Centro Diagnostico de	CDA para vehículos livianos y motos
S-25	Centro Diagnostico de	CDA para vehículos pesados
S-26	Las actividades de	Incluye las plataformas digitales. (modelaje WEB CAM)



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
	entretenimiento para adultos	

**Artículo 170°. Uso industrial.**

Corresponde a las actividades de elaboración y transformación de materias primas. Se reconocen tres tipos de industria: Pesada, mediana o liviana y familiar, en función de los impactos potenciales que generan los procesos de producción que se desarrollan, relacionados con ruido, emisiones atmosféricas, generación de residuos, así como del horario de funcionamiento, del área utilizada y del uso automotores para los procesos logísticos que requiere su operación.

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
I-1		
I-2	Industria de gran impacto y pesada	Corresponde a los procesos de extracción primaria de la materia prima, normalmente se fabrican en ella los insumos necesarios para otras industrias y en muchos casos es el primer peldaño de la cadena de producción industrial; por lo tanto los procesos que desarrollan son susceptibles de generar contaminación, ruido, vibraciones u otros efectos nocivos para la salud de quienes habitan en zonas aledañas.
I-3 e I-4	Industria mediana y liviana	Corresponde a procesos de transformación de materia prima que operan dentro de rangos de compatibilidad con otros usos y generan impactos ambientales de baja intensidad y extensión (ruido, material particulado y vibraciones), que pueden ser mitigados al interior del establecimiento.
I-5	Industria artesanal o familiar	Procesos industriales básicamente de origen familiar, desarrollados en áreas pequeñas, que requieren bajo consumo de energía y pocos recursos laborales, por tanto, no se generan impactos ambientales negativos a las viviendas colindantes, o en caso de ser presentados son controlados al interior del establecimiento.

**Artículo 171°. Uso dotacional.**

Corresponde a las actividades que buscan suplir las necesidades básicas de la población en cuanto a educación, recreación, salud, bienestar social, administración pública, seguridad, transporte, cultura, comunitario y de servicios públicos, así:

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
D-1	Deportivas y recreativas	Integran esta tipología áreas y/o edificaciones públicas o privadas destinadas a las actividades deportivas y de recreación

SC-CER509555



CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
D-2	Educativas	Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas o privadas destinadas a la actividad educativa de todos los niveles y modalidades
D-3	Salud	Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas o privadas destinadas a las actividades que tienen relación con la prestación de servicios de atención médica y hospitalaria de cualquier nivel de complejidad, incluyendo animales
D-4	Bienestar Social	Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas o privadas destinadas a las actividades relacionadas con el bienestar y la protección de grupos poblacionales, minorías y población en estado de vulnerabilidad
D-5	Administración pública	Integran esta tipología todas las edificaciones destinadas a la administración pública
D-6	Seguridad y defensa	Integran esta tipología todas aquellas áreas y/o edificaciones sistema judicial y penitenciario, batallón, brigada, estaciones de policía y similares
D-7	Transporte	Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones para terminales de transporte público colectivo y masivo
D-8	Cultura	Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones destinadas a actividades y manifestaciones culturales y artísticas
D-9	Prevención y atención de desastres	Integran esta tipología las edificaciones para bomberos, Sedes defensa civil, Cruz Roja y similares
D-10	Comunitario	Integran esta tipología edificaciones para sedes de Juntas de Acción Comunal y otros colectivos comunitarios
D-11	Servicios públicos	Integran esta tipología todas aquellas áreas y/o edificaciones públicas y privadas que por necesidad del servicio que prestan a toda la comunidad, distintas a las contenidas en las tipologías anteriores, son de carácter indispensable para los habitantes de Área Metropolitana y se destinan a las actividades asociadas a la prestación de servicios públicos
D-12	Religioso	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos religiosos

**Parágrafo.** Para efectos de uso dotacional, referido a predios de dominio privado, estos podrán cambiar su destinación al polígono colindante, una vez cese su actividad de servicio dotacional y se registrá por las demás normas urbanísticas aplicables a dicho polígono.



SC-CER509555

**Artículo 172°. Uso Espacio público.**

Corresponde a las áreas destinadas a la recreación, esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano que contribuyen a la calidad de vida de la población. Hacen referencia a las áreas identificadas como Espacio Público existente en el Artículo 98° y espacio público proyectado en el Artículo 99° del presente Acuerdo.

**Artículo 173°. Codificación y tipologías de usos del suelo urbano.**

Para la definición de las tipologías y categorías de usos del suelo urbano se adopta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU REV.4 A.C.) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), homologado con los usos del suelo determinados en el presente Acuerdo.

Para determinar las actividades específicas permitidas en cada área de actividad, ver anexo 2. Homologación códigos CIIU.

Ver Mapa 26. Áreas de Actividad Urbano.

**Parágrafo.** Los usos y actividad no incluidos en la tabla internacional de CIIU, podrán ser homologados por la administración municipal de acuerdo a actividades similares, a través de acto administrativo emitido por la autoridad de planeación competente.

**CAPÍTULO II. REQUERIMIENTOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES.**

**Artículo 174°. Para el uso residencial.**

Teniendo en cuenta que las condiciones dadas para cada tipología de uso son una forma de proteger a los habitantes de los conflictos que pueda generar un uso al establecerse en el territorio, se trae como condición para el uso residencial la prohibición de ubicación así:

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
R-U	Vivienda unifamiliar	Estas tipologías podrán ubicarse en cualquier área del Municipio, según las asignaciones en cada polígono de área de actividad, según reglamentación establecida.
R-B	Vivienda bifamiliar	
R-T	Vivienda trifamiliar	
R-M1	Vivienda Multifamiliar en máximo tres pisos	
R-M2	Vivienda Multifamiliar entre tres y cinco pisos	
R-M3	Vivienda Multifamiliar, en seis pisos o mas	



SC-CER509555



**Parágrafo:** Se podrán localizar unidades residenciales multifamiliares cerradas en cualquier área del municipio donde se permita el uso residencial.

**Artículo 175°. Para el uso comercial.**

Para el desarrollo de esta actividad, se considera requisito indispensable que el local cuente con licencia de construcción con uso diferente al residencial:

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
C-1	Comercio minorista básico, de índole cotidiana	<p>El área mínima de local es de 10,00m<sup>2</sup>. Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, o similares, siempre que no se presente una incompatibilidad y se cumplan las reglamentaciones especiales para efecto del funcionamiento de las actividades, incluye la venta de licor sin consumo en el establecimiento. Los establecimientos de comercio con música deben estar insonorizados.</p> <p>Se permite el ejercicio de actividades por debajo del área mínima de local sin apertura de folio de matrícula inmobiliaria.</p> <p>Áreas construidas de locales superiores a 500m<sup>2</sup>, se clasifica como C-11.</p>
C-2	Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente (Licoreras y estanquillos)	<p>Área mínima de local 20 m<sup>2</sup>. Retiros: Para su ubicación deberá respetar un retiro mínimo de 40 metros a establecimientos de educación básica primaria, secundaria y media y religioso, distancia medida entre los accesos de ambos establecimientos. Retiro de 40 metros a centro asistencial, hospitales o clínicas, hogares geriátricos, distancia medida de los puntos más próximos de ambos predios.</p> <p>-No podrá vender licor con consumo en el establecimiento.</p>
C-3	Comercio minorista de tipo barrial, de índole suntuario	<p>El área mínima de local es de 10,00m<sup>2</sup>. Áreas mayores a 200 mts<sup>2</sup> se clasificarán con la tipología C-4. No se permite la venta de materiales de playa para la construcción (ver C-5).</p>
C-4	Comercio Industrial liviano	<p>El área mínima de local es de 200,00m<sup>2</sup>. No se permite la venta de materiales de playa para la construcción (ver C-5). Para comercio de motocicletas se deben cumplir las restricciones del Acuerdo 06 de 2014 o la norma que lo modifique o sustituya.</p>
C-5	Comercio Industrial pesado.	<p>Área mínima de local de 200 m<sup>2</sup> Debe contar con área de cargue y descargue al interior del establecimiento. Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades en esta tipología o similares, y sin que se combine el depósito o expendio simultáneo de materiales potencialmente tóxicos y/o peligrosos.</p>



CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
C-6	Comercio de recuperación de materiales	El área mínima de local es de 200,00m <sup>2</sup> . Retiro mínimo a viviendas de 50 metros.
C-7	Comercio Automotriz	El área mínima de local es de 300,00m <sup>2</sup> .
C-8	Comercio Mayorista	El área mínima de local es de 200,00m <sup>2</sup>
C-9	Comercio mayorista de exposición (Galerías)	El área mínima de local es de 100,00m <sup>2</sup>
C-10	Centrales mayoristas de abastos	NA
C-11	Supermercados y almacenes por departamentos	El área mínima de local de 500,00m <sup>2</sup> .
C-12	Centros comerciales	Calculo de parqueaderos según estudio de tránsito, anexo a la licencia urbanística.
C-13	Pasajes comerciales	NA
C-14	Comercio de alto riesgo	No se permite.

**Parágrafo:** Todo establecimiento comercial que supere los 500 metros cuadrados deberá contar dentro de su predio con 1 parqueadero por cada 100 metros cuadrados de área de comercialización de los productos. En caso de no poder cumplir en el sitio, éstos podrán ser compensados, según reglamentación que se realice del presente Acuerdo.

**Artículo 176°. Para el uso de servicios.**

Para el desarrollo de estas actividades es requisito indispensable que el establecimiento cuente con licencia como local comercial y con las condiciones locativas y de seguridad requerida para su funcionamiento.

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
S-1	Servicios mayores de reparación y mantenimiento	El área mínima de local es de 200,00m <sup>2</sup> En áreas descubiertas podrán funcionar actividades correspondientes a la tipología S-1, siempre que cumpla con los requisitos de ubicación y especificaciones mínimas, debiendo los lotes ser tratados en piso duro y disponer de un muro de cierre con altura no inferior de tres (3) metros; también podrán funcionar en unidades industriales cerradas según reglamentación establecida para ellas. Retiro mínimo de 15 metros a viviendas.
S-2	Servicios medios de reparación, mantenimiento de	El área mínima de local es de 200,00m <sup>2</sup> Retiro mínimo de 15 metros a viviendas.



CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
	equipo industrial y talleres industriales en escala pesada.	
S-3	Talleres industriales en escala media	<p>Área mínima de 70 mts<sup>2</sup>.</p> <p>Retiro mínimo de 15 metros en uso de reparación de muebles.</p> <p>Cumplir restricciones Acuerdo 06 y demás normas que la modifiquen</p>
S-4	Talleres de servicio liviano	<p>El área mínima de local es de 10,00m<sup>2</sup>.</p> <p>Se permite el ejercicio de actividades por debajo del área mínima de local sin apertura de folio de matrícula inmobiliaria.</p>
S-5	Servicios medios y específicos	<p>El área mínima de local es de 20,00m<sup>2</sup>.</p> <p>En zonas residenciales no se permiten los códigos CIU 9601, 1811,1812,5621,7120</p>
S-6	Servicios personales	<p>Área mínima de 30m<sup>2</sup>.</p> <p>Los juegos electrónicos de suerte y azar solo podrán ubicarse en establecimientos dedicados exclusivamente a esta actividad y no se permite la venta y/o consumo del licor.</p> <p>Retiros: Para su ubicación deberá respetar un retiro mínimo de 40 metros a establecimientos de educación básica primaria, secundaria, media y servicios religiosos, distancia medida entre los accesos de ambos establecimientos;</p> <p>Retiros: 40 metros a centro asistencial, hospitales o clínicas, hogares geriátricos, seminarios y conventos, distancia medida de los puntos más próximos de ambos predios</p> <p>Máximo tres establecimientos de esta tipología por lado de manzana excepto en el polígono ZU_C_01, en el cual no aplica restricción de saturación para esta actividad.</p> <p>Los establecimientos con música deben estar insonorizados.</p>
S-7	Servicios personales generales	<p>Para restaurantes y cafeterías el área mínima será de 30 m<sup>2</sup> y para los demás servicios área mínima de 10 mts<sup>2</sup>.</p> <p>No podrá vender licor con consumo en el establecimiento, solo como acompañante o aperitivo de las comidas.</p>
S-8	Servicios de oficina	Área mínima de 10m <sup>2</sup> .
S-9	Servicios básicos	No se permiten cajeros automáticos que estén adosados a la fachada y se debe disponer de un



CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
		área interna en zona de cajeros de 10 metros cuadrados como mínimo para el servicio.
S-10	Servicios generales de depósito y logística (bodegas)	Área mínima de 100m <sup>2</sup> . No se permite el almacenamiento de sustancias peligrosas. No se permite sobre corredor Metroplús.
S-11	Servicios al vehículo liviano y motocicletas	Área mínima de local para servicios de motos de 50m <sup>2</sup> . Área mínima de local para servicio de vehículos livianos de 150m <sup>2</sup> . Deberá cumplir las restricciones del Acuerdo 06 de 2014 o la norma que lo modifique o sustituya. El acceso para parqueaderos, lavaderos y talleres de motos debe ser mínimo de 2.0 m. En polígonos residenciales se prohíben las actividades de mantenimiento y lavado. Para parqueaderos mayores a 30 celdas deberá contar con un estudio de tránsito en los términos del artículo 2.2.6.1.2.1.12 del Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
S-12	Servicios al vehículo pesado	Área mínima de local de 600 m <sup>2</sup> . Deberá cumplir las restricciones del Acuerdo 06 de 2014 o la norma que lo modifique o sustituya. Retiro de 15 mts a viviendas Para parqueaderos mayores a 30 celdas deberá contar estudio de tránsito en los términos del artículo 2.2.6.1.2.1.12 del Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
S-13	Servicios funerarios	Área mínima de local de 60 m <sup>2</sup> . Retiro de 15 mts a viviendas, medidos entre los accesos de ambos predios. Solo se permiten salas de velación, las demás actividades contempladas en el código S9603 solo se permitirán en el parque cementerio jardines Montesacro.
S-14	Servicios personales especiales (alojamiento)	Área mínima de lote de 120m <sup>2</sup> . Retiro de 40 metros a establecimientos educativos, hospitalarios, hogares geriátricos, servicios religiosos y similares.



CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
S-15	Servicios especiales (salud y estética)	<p>Área mínima de local de 10 m2.</p> <p>No se permite cirugía ni servicio de hospitalización (el cual es exclusivo de las edificaciones D-3), Se excluyen las actividades de servicios personales que se regulan por el uso S-23.</p> <p>No se permiten s actividades de servicios personales indicadas en la tipología S-23</p> <p>En consultorios veterinarios no se permite hospitalización, solo cirugías ambulatorias.</p>
S-16	Servicios religiosos	<p>Área mínima de local en una sola planta de 150 m2.</p> <p>Se deberá cumplir con normas específicas urbanísticas y constructivas que garanticen las condiciones locativas adecuadas.</p> <p>Para su ubicación se establece un retiro mínimo de 40 metros a establecimientos con tipología S-6 y C-2, distancia medida entre los accesos de ambos establecimientos;</p>
S-17	Estaciones de Servicio	<p>Área mínima: Según Norma Técnica de Construcción.</p> <p>Retiros a linderos: Según Norma Técnica de Construcción.</p> <p>Retiro de 50 metros a viviendas</p> <p>-Retiro de 50 metros a establecimientos educativos, hospitalarios, hogares geriátricos.</p>
S-18	Servicios esparcimiento (cine y Teatros)	Área mínima de local: Según Norma Técnica de Construcción.
S-19	Servicio de telecomunicaciones	Se deberá cumplir con la normatividad sectorial vigente para este uso.
S-20	Servicios Ecológicos	<p>Área mínima de local de 200 m2.</p> <p>Retiro de 50 metros a viviendas</p> <p>El tratamiento de residuos peligrosos se permitirá exclusivamente en el polígono ZU-AM-25 en las manzanas entre las calles 25 y 27 y entre la carrera 42 y el corredor del Río donde se permiten máximo 2 operadores locales, se prohíbe el tratamiento por incineración.</p>
S-21	Servicios Ecoturísticos. Hospedaje hotelero (Campin y Glamping).	Se deberá cumplir con la normatividad vigente para este uso.
S-22	Servicios de Hoteles	<p>Área mínima de lote de 120 m2</p> <p>Construir mínimo un parqueadero por cada tres habitaciones para hoteles conforme a reglamentación complementaria.</p>



CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
S-23	Servicios de alto impacto social	Actividad sujeta a reglamentación específica.
S-24	CDA para vehículos livianos y motos	Se deberá cumplir con lo descrito en la NTC 5385 de 2014 o la norma que lo modifique o sustituya.
S-25	CDA para vehículos pesados	Se deberá cumplir con lo descrito en la NTC 5385 de 2014 o la norma que lo modifique o sustituya.
S-26	Servicio de entretenimiento a través de plataformas digitales para adultos en la web.	En el predio donde se ubique este tipo de servicio, no podrá existir ningún inmueble con destinación residencial. Retiro mínimo de 80 mts a establecimientos educativos, medidos desde el acceso de ambos establecimientos.

**Parágrafo 1°.** Se permite el uso temporal del antejardín, con aprovechamiento económico con venta de comidas preparadas y/o licor, ésta no sumará como área efectiva del local, el cual no puede ser usado para almacenaje ni construcciones. Sobre estos antejardines, no se permite ningún tipo de cerramiento. Las condiciones de uso y requisitos para ello se definirán en la reglamentación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público.

**Parágrafo 2°.** Los servicios religiosos (S-16) podrán optar por su categorización y licenciamiento urbanístico como Equipamiento Religioso (D-12), en cualquier momento.

**Artículo 177°.** Para el uso industrial.

Para el desarrollo de estas actividades es requisito indispensable que el establecimiento cuente con licencia como industria y con las condiciones locativas y de seguridad requerida para su funcionamiento.

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
I-3 e I-4	Industria mediana y liviana	-Retiro mínimo de 15 mts a viviendas. -I-3. Área construida mayor a seiscientos (600) metros cuadrados. -I-4. Área construida menor o igual a seiscientos (600) metros cuadrados.
I-5	Industria artesanal o familiar	-Que el área construida sea menor o igual a 200 mts <sup>2</sup> , si se supera esta área la actividad se clasificará con la tipología I-4. -No podrán estar ubicados en unidades residenciales cerradas. -No se permite, si en pisos inferiores se localiza vivienda.

**Artículo 178°.** Para el uso institucional y dotacional.

Para el desarrollo de esta actividad, se considera requisito indispensable que el establecimiento cuente con licencia de construcción y uso dotacional.



SC-CER509555



CONCEJO ITAGÜÍ

CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	CONDICIONES
D-1	Deportivas y recreativas	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos deportivos y recreativos
D-2	Educativas	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos educativos.
D-3	Salud	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos de salud
D-4	Bienestar Social	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos de bienestar social
D-5	Administración pública	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos de administración pública
D-6	Seguridad	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos de seguridad
D-7	Transporte	Área mínima de 300m <sup>2</sup> . Se permite la combinación de esta actividad con las tipologías de servicios, comerciales y residenciales.
D-8	Cultura	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos culturales
D-9	Prevención y atención de desastres	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos de Prevención y atención de desastres.
D-10	Comunitario	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos comunitarios
D-11	Servicios públicos. (plantas de tratamiento y subestaciones eléctricas)	Los equipamientos y áreas destinadas a la disposición de residuos deberán cumplir con las siguientes condiciones: No podrán ocupar espacio público (andenes, zonas verdes y antejardines y vías), Retiro de 30 metros a viviendas. Retiro de 30 metros a establecimientos educativos, hospitalarios, hogares geriátricos, seminarios y conventos.
D-12	Religioso	Se deberá cumplir con la normativa específica para los equipamientos religiosos

**Parágrafo.** Se permite la localización de parqueaderos públicos y privados en cualquier área de actividad.

**Artículo 179°.** Estándares ambientales en cuanto a la generación de ruido y su relación con los usos del suelo.

En concordancia con lo establecido en la Resolución Nacional 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, se establece por categoría de uso del suelo los niveles máximos de ruido permisibles.

Sectores	Subsector	Máximo permisible dB(A) día	Máximo permisible dB(A) noche	CATEGORIA USO
Sector A. Tranquilidad y Silencio	Hospitales, bibliotecas, guarderías, sanatorios, hogares geriátricos.	55	50	Dotacional (salud)



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Sectores	Subsector	Máximo permisible dB(A) día	Máximo permisible dB(A) noche	CATEGORIA USO
Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes	65	55	Residencial, Corredores de actividad múltiple, Servicios de Hoteles (S-22).
	Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.			Dotacional (educativo)
	Parques en zonas urbanas diferentes a los parques mecánicos al aire libre			Espacio público
Sector C. Ruido Intermedio Restringido	Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas	75	75	Industria pesada (I-1 e I-2), Industria mediana y liviana (I-3 e I-4), Comercio Industrial pesado, mayorista(C-5), Servicios mayores de reparación y mantenimiento (S-1), generales de depósito y logística (S-10), Estaciones de Servicio (S-17)
	Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas,	70	60	Comercio minorista básico, de índole cotidiana (C-1), Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente (C-2), Servicios livianos (S-4), Medios y específicos (S-5), Personales (S-6), Personales generales (S-7), funerarios (S-13), personales



SC-CER509555



Sectores	Subsector	Máximo permisible dB(A) día	Máximo permisible dB(A) noche	CATEGORIA USO
	discotecas, bingos, casinos			especiales (S-14), Servicios religiosos (S-16), Servicios de alto impacto social (S-23), industria artesanal o familiar (I-5).
	Zonas con usos permitidos de oficinas	65	55	Servicios de oficina (S-8), servicios especiales (S-15)
	Zonas con usos institucionales	65	55	Dotacional
	Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre	80	75	Servicios esparcimiento (S-18).

**Parágrafo.** Será función de la autoridad competente, realizar control permanente de los niveles de ruido permisibles en la jurisdicción municipal.

### CAPÍTULO III. ÁREAS DE ACTIVIDAD.

#### Artículo 180°. Definición.

Las áreas de actividad corresponden a las zonas definidas desde el modelo de ocupación territorial, en las cuales se asigna la destinación según sus características urbanísticas y dinámicas económicas como se desarrolla en los siguientes artículos.

Ver Mapa 26. Áreas de Actividad en Suelo Urbano.

**Parágrafo.** La administración municipal podrá declarar áreas saturadas de usos complementarios y restringidos cuando se presenten cambios en la vocación.

#### Artículo 181°. Áreas residenciales.

Esta categoría corresponde a las áreas donde la vivienda es predominante, es el uso principal, permitiendo actividades de carácter cotidiano. Las actividades diferentes a la de vivienda podrán desarrollarse en el primer piso, algunos usos compatibles o complementarios y condicionados o restringidos, podrán



SC-CER509555



desarrollarse en la totalidad del predio cumpliendo con todas las condiciones urbanísticas que se establezcan para el uso específico.

Las tipologías de uso residencial son las definidas a continuación:

**(R-U) Vivienda Unifamiliar:** Es la edificación desarrollada en un lote, en uno o más pisos para una sola vivienda.

**(R-B) Vivienda Bifamiliar:** Es la edificación desarrollada en un lote, en uno o más pisos para dos viviendas.

**(R-T) Vivienda Trifamiliar:** Es la edificación desarrollada en un lote, en uno o más pisos para tres viviendas.

**(R-M1) Vivienda Multifamiliar 1:** Es la edificación compuesta de más de tres viviendas, desarrollada en máximo tres pisos.

**(R-M2) Vivienda Multifamiliar 2:** Es la edificación compuesta de más de tres viviendas, desarrollada en más de tres pisos y hasta cinco pisos.

**(R-M3) Vivienda Multifamiliar 3:** Hace referencia a los edificios y conjuntos de uso residencial multifamiliar de 6 o más pisos, localizados en suelo urbano.

Se establecen 28 áreas residenciales en suelo urbano y 2 en suelo de expansión urbana detallados en la siguiente tabla de polígonos de área de actividad.

1. En suelo urbano.

POLÍGON O ÁREA DE ACTIVIDAD	SECTORES	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
ZU-R-01	San Fernando	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10	C-3, C-2*; I-5, S-4, S-5, S-6*, S-11, S-14, S-16, S-19, S-22; D-1, D-2, D-3;	Los demás no determinados
ZU-R-02	Santa María N. 3	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-3; S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3, D-7.	Los demás no determinados
ZU-R-03	Santa María N. 2	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-2*, C-3*; S-3, S-4, S-5, S-6*, S-11*, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-R-04	Santa María N. 1, Balcones de Sevilla Ferrara,	R-U, R-B, R-T, R-M2, R-M3; C-1; S-8, S-7, S-15; D-5, D-8, D-10.	S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados



SC-CER509555



POLÍGONO O ÁREA DE ACTIVIDAD	SECTORES	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	Loma Linda, Terranova			
ZU-R-05	Simón Bolívar, La Esmeralda	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; S-22* I-5, D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-R-06	La Aldea, Las Américas, El Tablazo, Calatrava	R-U, R-B, R-T, RM1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3	Los demás no determinados
ZU-R-07	El Progreso, Fátima, El Rosario, Barrio Olivares, Loma de los Zuleta.	R-U, R-B, R-T, R-M1; C-1; S-7, S-8, S-15, D-5, D-8, D-10.	C-3*; S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-R-08	La Unión, El Rosario Santa María la Nueva, Barrio Olivares.	R-U, R-B, R-T, RM-1; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	RM-2*; S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-09	Playa Rica	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-10	San Isidro, Glorieta Pilsen	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	S-4, S-5, S-16, I-5; S-11, S-19, D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-11	La Independencia, San Juan Bautista	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5 D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-12	Camparola, Monte Verde San Pío X, La Palma, Yarumito, La Finca	R-U, R-B, R-T, R-M1; R-M2, R-M3, C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-2*, C-3; S-4, S-5, S-6*, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-7	Los demás no determinados
ZU-R-13	Malta, Las Brisas, Glorieta Pilsen, Santa Ana,	R-U, R-B, R-T, R-M1; R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-3; S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2.	Los demás no determinados





CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

POLÍGONO O ÁREA DE ACTIVIDAD	SECTORES	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	Samaria, El Palmar, Las Margaritas, Robles del Sur			
ZU-R-14	Villa Lía, San Javier	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-3*; S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-15	19 de Abril, Pilsen	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-8, S-7, S-15; D-5, D-8, D-10.	R-M2*; C-3; S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2	Los demás no determinados
ZU-R-16,	Ditaires	R-U, R-M2, R-M3; C-1, S-8, S-7, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-3, C-11**, C-12**, C-13**; S-5, S-9**, S-11, S-16, S-17*, S-18**, S-19, S-22; I-5; D-1, D-2, D-3, D-4, D-6****, D-7****.	Los demás no determinados
ZU-R-17			Los demás no determinados	
ZU-R-18	San Gabriel, San Antonio, Triana, San Francisco	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-8, S-7, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-3; S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-19	San Francisco	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15, D-5, D-8, D-10.	C-3; S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-20	Ditaires (Bariloche), San Francisco	R-U, R-B, R-T, R-M1; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-3; S-4, S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-21	Santa Catalina	R-U, R-M2, R-M3; C-1, S-7, S-8, S-15, D-5, D-8, D-10.	C-3, C-11*, C-12*, C-13*; S-5, S-11, S-16, S-17*, S-18*, S-19, S-22; I-5; D-1, D-2, D-3, D-4.	Los demás no determinados
ZU-R-22	19 de Abril (Territorio Verde)	R-M2, C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	S-4, S-5, S-19; D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-23	Áreas incorporadas a zona	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-8, S-7, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-2*, C-3*, C-11, C-12, C-13, S-4, S-5, S-6*, S-11, S-16, S-	Los demás no determinados



SC-CER509555



CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

POLÍGONO O ÁREA DE ACTIVIDAD	SECTORES	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	urbana en 2007		18, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3, D-7	
ZU-R-24	Asturias	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-2*, C-3*; S-4, S-5, S-6*, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2	Los demás no determinados
ZU-R-25	El Porvenir, Los Gómez, El Ajizal	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-8, S-7, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-2*, C-3**, S-4, S-5, S-6*; S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3, D-7	Los demás no determinados
ZU-R-26	El Pedregal	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-2*, C-3**, S-4, S-5, S-6*; S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3, D-7	Los demás no determinados
ZU-R-27	La Gloria, Araucaria, San José	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-2*, C-3*, S-4, S-5, S-6*; S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2.	Los demás no determinados
ZU-R-28	La María	R-U, R-B, R-T, R-M1; C-1; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-3*, S-4; S-5, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
<p>* ZU-R-01 Sobre la calle 87 se restringe, en el resto del polígono se prohíbe.                      * ZU-R-03 Sobre la carrera 50, carrera 50ª entre calles 77B y 83 y la calle 77 entre carreras 50 y 52, en el resto del polígono se prohíbe.                      *ZU-R-05 se permite sobre el corredor de la carrera 52 entre calles 63 y 64                      * ZU-R-07 Se restringe en la calle 48 y 47C (Vía principal al Pedregal), en el resto del polígono se prohíbe.                      * ZU-R-08 No se permite en el Barrio Los Olivares por encima de la cota 1590 msnm.                      * ZU-R-12 Sobre las calles 32 y 33 entre carrera. 50ª y Diagonal. 47, sobre Diagonal. 47 entre calles 32 y 33, la carrera 56ª entre calles 26 y 31. La calle 31 entre carrera 50ª y calle 37B. En el resto del polígono se prohíbe el uso.                      * ZU-R-14 Sobre la calle 39 se restringe, en el resto del polígono se prohíbe.                      * ZU-R-15 Solo se permite en el barrio Pilsen y en desarrollos urbanísticos nuevos, en el resto del polígono se prohíbe.                      * ZU-R-16 y ZU-R-17 Se restringe en la Carrera 64, en el resto del polígono se prohíbe.                      ** ZU-R-16 y ZU-R-17 Se permite en desarrollos nuevos.                      ***ZU-R-17. Uso permitido exclusivamente en el predio denominado "Automóviles Itagüí S.A.S.</p>				



SC-CER509555



CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

POLÍGON O ÁREA DE ACTIVIDAD	SECTORES	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<p>****ZU-R-16 y ZU-R-17 excepto cárceles y centros de reclusión.                      * ZU-R-21 Se permite en desarrollos nuevos.                      * ZU-R-23 se restringe sobre áreas comerciales.                      * ZU-R-24 Se restringe en la carrera 47, en el resto del polígono se prohíbe.                      * ZU-R-25 Sobre la vía principal del El Ajizal, El Porvenir, y Los Gómez la tipología C-2 se considera permitida cumpliendo un retiro de 100 metros a otra tipología C-2 y la tipología S-6 se considera permitida con un área mínima de 30 metros cuadrados y retiro de 100 metros a otra tipología S-6. En el resto del polígono se prohíbe.                      ** ZU-R-25 Se restringe sobre la vía principal del El Ajizal, El Porvenir y Los Gómez, en el resto del polígono se prohíbe.                      * ZU-R-26 Sobre la vía principal de El Pedregal, la tipología C-2 se considera permitida cumpliendo un retiro de 100 metros a otra tipología C-2 y la tipología S-6 se considera permitida con un área mínima de 30 metros cuadrados y retiro de 100 metros a otra tipología S-6. En el resto del polígono se prohíbe.                      ** ZU-R-26 Se restringe sobre la vía principal El Pedregal. En el resto del polígono se prohíbe.                      * ZU-R-27 Se restringe en las Carreras 47 y 48. En el resto del polígono se prohíbe.                      * ZU-R-28 Se restringe sobre la vía principal La María. En el resto del polígono se prohíbe.</p>				

2. En suelo de expansión urbana:

POLÍGON O ÁREA DE ACTIVIDAD	BARRIOS	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
ZE-R-01	Sector La María	R-U, R-B, R-T, R-M1, RM2; C-1; S-7, S-8, S-15, D-5, D-10	C-2*, C-3, S-5, S-9, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3, D-7	Los demás no determinados.
ZE-R-02	Expansión corregimiento	R-U, R-B, R-T, R-M1, RM2; C-1; S-7, S-8, S-15, D-5, D-10.	C-2*, C-3, S-5, S-9, S-11, S-16, S-19; I-5; D-1, D-2, D-3, D-7.	Los demás no determinados.
<p>*ZE-R-01 solo en áreas comerciales                      *ZE-R-02 solo en áreas comerciales</p>				

Artículo 182°. Áreas y corredores de actividad múltiple.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Esta categoría corresponde a las áreas y corredores donde se pretende tener una mayor mezcla de usos; comercio, servicios y un tipo de industria de menor impacto, consolidando el modelo de ocupación permitiendo fortalecer los usos y actividades propicias para el encuentro ciudadano y la productividad económica, sobre los ejes estructurantes longitudinales y ejes transversales articuladores y las áreas en las que se pretende favorecer un cambio de vocación.

Dentro de los corredores de actividad múltiple están los corredores longitudinales estructurantes de nivel regional como la carrera 42, Autopista Sur; Los de carácter municipal, como la carrera 52 y la carrera 52D, la calle 36, la carrera 70, el corredor del Metroplús, asociado a la quebrada Doña María, y corredores transversales de carácter municipal y zonal, como la calle 37B, Avenida Pilsen, Diagonal 40, Calle 46, Calle 63, Calle 56 (salida al corregimiento), Calle 64.

Hacen parte también de estas áreas, algunas áreas industriales a las que se les quiere cambiar la vocación, como: el sector cerca a la estación Aguacatala del Metro, Coltejer, Satexco, Pilsen, San Fernando, incluida la calle 85 y otras áreas en transformación como el sector de Santa María II, sector hotelero y la central Mayorista.

POLÍGO NO ÁREA DE ACTIVIDAD	DELIMITACIÓN	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
ZU-AM-01	Calle 27, desde la carrera 64 hasta la Carrera 70	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-9; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3, S-3, S-4, S-5, S-6, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26, I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-02	Carrera 70, desde la calle 27 hasta la calle 36	R-U, R-B, R-T, R-M1, -M2; C-1, C-9; S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-3; S-3, S-4, S-5, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26; I-5; D-1, D-2, D-3	Los demás no determinados
ZU-AM-03	Calle 36 y sectores aledaños, desde la carrera 70 hasta la carrera 50A.	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-9; S-5, S-7, S-8, S-15; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3, C-4, C-5*, C-6*, C-7*, C-8*, C-9, C-11, C-12, C-13, S-3, S-4, S-6***, S-9, S-10*, S-11, S-13**, S-16, S-18, S-19, S-20*, S-24, S-26; I-3*, I-4*, I-5; D-1, D-2, D-3, D-7.	Los demás no determinados
ZU-AM-04	Carrera 61, desde la calle 36 hasta la calle 38	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-9; S-5, S-7, S-8, S-15, D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3; S-3, S-4, S-6, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26, I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-05	Corredor de la quebrada Doña	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3;	C-2, C-3, C-11, C-12, C-13; S-3,	Los demás no



SC-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜÍ

POLÍGO NO ÁREA DE ACTIVIDAD	DELIMITACIÓN	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	María desde la calle 38 hasta el parque del Artista y calle 48 desde la carrera 55 hasta la carrera 58.	C-1, C-9, S-5, S-7, S-8, S-15. D-5, D-8, D-10.	S-4, S-6, S-11, S-16, S-18, S-19, S-24, S-26, I-5; D-1, D-2, D-3.	determinados
ZU-AM-06	Calle 12 sur, Entre carrera 48, carrera 50G, Carrera 46A	R-U*, R-B*, R-T*, R-M1*, R-M2*, R-M3; C-1, S-5, C-9; S-7, S-8, S-15 D-5, D-8, D-10.	C-2**, C-3, C-4, C-5**, C-7**, C-8**, C-11**, I-3**, I-4**, I-5, S-1**, S-2**, S-3, S-4, S-6**, S-10**, S-11**, S-12**, S-16, S-19, S-24, S-25**, S-26, D-1, D-2, D-3, D-7.	Los demás no determinados
ZU-AM-07	Sobre la Calle 56, desde la carrera 53A hasta la carrera 68; y por la carrera 68 desde la calle 56 hasta la calle 64.	R-U, R-B, R-T, RM1, R-M2, R-M3; C-1, C-9; S-5, S-7, S-8, S-15, D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3; S-3, S-4, S-6, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26; I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-08	Carrera 61 entre la calle 56 y la calle 63, luego baja por toda la calle 63, y sobre la calle 64 hasta la carrera 53.	R-U, R-B, R-T, RM1, R-M2; C-1, C-9; S-5, S-7, S-8, S-15, D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3; S-3, S-4, S-6, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26; I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-09	carrera 52D y carrera 52, desde el parque del artista hasta la calle 87, sobre la calle 69 y la calle 70 desde la carrera 52D hasta la carrera 54A	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3; S-3, S-4, S-6**, S-11, S-13**, S-16, S-19, S-22, S-24; S-26, I-4*, I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-10	Calle 63 desde la Quebrada Doña María hasta la carrera 44 y carrera 45 <sup>a</sup>	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18, D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3, C-4, C-8*; S-3, S-4, S-6, S-10*, S-11, S-13**, S-16, S-19, S-22, S-	Los demás no determinados



SC-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜÍ

POLÍGO NO ÁREA DE ACTIVIDAD	DELIMITACIÓN	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTA RIO	USO CONDICIONAD O O RESTRINGIDO	USO PROHIBI DO
	entre calles 63 y calle 67B.		24, S-26; I-5; D-1, D-2, D-3.	
ZU-AM-11	Calle 46, desde la quebrada Doña María hasta 1 predio antes de la carrera 42 (autopista Sur).	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18. D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3, C-4, C-8, C-9; S-3, S-4, S-6, S-10, S-11, S-13*, S-16, S-19, S-22, S-24, S-26, I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-12	Por la carrera 49 entre la calle 46 hasta la calle 39; por la calle 39 entre la carrera 49 y 50 A. Por la carrera 50 A entre la glorieta Pilsen y la calle 46. Por la calle 40 desde el costado sur de la quebrada doña maría hasta la carrera 50 A.	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18. D-5, D-8, D-10.	C-2**, C-3, C-4, C-8**, S-3, S-4, S-6**, S-10**, S-11, S-13*, S-16, S-19, S-22, S-24, S-26; I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-13	Por la Avenida Pilsen o calle 37 B desde la Glorieta Pilsen hasta la calle 31B. Predios sobre la calle 31B y calle 34 <sup>a</sup> . Predios en el costado norte de la calle 31B hasta la diagonal 42B.	R-U, R-B, R-T y R-M1, R-M-2, R-M3; C-1, C-3, C-4, C-7, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18. I-5; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-5**, C-8, C-9; S-3, S-4, S-6, S-10, S-11, S-13*, S-14, S-16, S-17, S-19, S-22, S-24, S-26; I-3, I-4, D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-14	Desde la glorieta Pilsen por la carrera 50 A hasta la calle 31, por la calle 31 Incluye bodegas sobre la calle 31 y costado norte de la calle 36 desde la carrera 50A hasta la diagonal 46 y	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M-2, R-M3; C-1, C-9, C-11, C-12, C-13, S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18; D-5, D-8, D-10.	C-2*, C-3, C-8; S-3*, S-4, S-6*, S-10, S-11, S-13**, S-16, S-19, S-24, S-26, I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados



SC-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜÍ

POLÍGO NO ÁREA DE ACTIVIDAD	DELIMITACIÓN	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	costado sur hasta la diagonal 44			
ZU-AM-15	Diagonal 40 Desde la calle 37B hasta la Carrera 49.	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3, C-8. S-3, S-4, S-6, S-10, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26; I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-16	Entre calle 83 y calle 85, entre las carreras 50A y 51, calle 86, Barrio San Fernando entre calles 86 y 85, hasta 1 predio de la carrera 52	R-U, R-B, R-T y R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-3, C-9, C-11**, C-12**, C-13**, S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18**; I-5; D-5, D-8, D-10.	C-2****, C-4**, C-8**, S-3**, S-4, S-6****, S-10**, S-11, S-13**, S-14, S-16, S-19, S-22, S-23*, S-24, S-26, I-3**, I-4**, D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-17	Sectores costado norte de la carrera 42, Autopista Sur (Zona Industrial No. 2)	R-U*, R-B*, R-T* R-M1*, R-M2*, R-M3*; C-1, C-3, C-4, C-5****, C-7****, C-8****, C-9, C-11, C-12, C-13; S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18; I-5; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-6**, S-1**, S-2**, S-3, S-6, S-10****, S-11, S-12****, S-13**, S-14**, S-16, S-17, S-19, S-20**, S-22; S-24, S-25****, S-26, I-3****, I-4****; D-1, D-2, D-3, D-7	Los demás no determinados
ZU-AM-18	Sector Coltejer, entre la calle 63 y la calle 56, entre la carrera 52 y 50 y la carrera 42 (Autopista Sur)	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2, R-M3; C-1, C-3, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-3, C-8; S-4, S-6, S-10, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26; I-5; D-1, D-2, D-3, D-7	Los demás no determinados
ZU-AM-19	Sector plaza Mayorista	C-1, C-3, C-4, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-18; I-5; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-5*, C-6**, C-7; S-1**, S-2**, S-3**, S-4, S-6, S-10, S-11**, S-12**, S-14**, S-15, S-16, S-19, S-20**, S-22, S-24, S-25**, S-26**, I-3**, I-4**, D-1, D-2.	Los demás no determinados



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

POLÍGO NO ÁREA DE ACTIVIDAD	DELIMITACIÓN	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
ZU-AM-20	Sector Fábrica de Licores de Antioquia	R-U, R-B, R-T, R-M1*, R-M2*, R-M3; C-1, C-3, C-4, C-7, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18. I-5; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-8; S-4, S-6, S-10, S-11, S-16, S-19, S-22, S-24, S-26; I-3, I-4; D-1, D-2, D-3, D-7.	Los demás no determinados
ZU-AM-21	Sector Aluminio Nacional	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2; C-1, C-3, C-4, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9 S-15, S-18. I-5, D-5, D-8, D-10.	C-2, C-5*, C-8; S-4, S-6, S-10, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26; I-3, I-4. D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-22	Sector Pilsen	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2; R-M3; C-1, C-3, C-4, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18. I-5, D-5, D-8, D-10.	C-2, C-5*, C-6, C-8; S-3, S-4, S-6, S-10, S-11, S-13, S-16, S-19, S-24, S-26; I-3, I-4; D-1, D-2, D-3, D-7	Los demás no determinados
ZU-AM-23	Manzana entre calle 32 y 34 y carrera 51A y 53	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2; R-M3; C-1, C-3, C-4; C-9, S-5, S-7, S-8, S-15; I-5, D-5, D-8, D-10.	C-2; C-8, S-3, S-4, S-6, S-10, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-24	Satexco	R-U, R-B, R-T, R-M1, R-M2; C-1, C-3, C-4, C-9, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-15, S-18. I-5, D-5, D-8, D-10.	C-2, C-5*, C-6, C-8. S-3, S-4, S-6, S-10, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26; I-3, I-4; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-AM-25	Centralidad Sur	R-M3; C-1, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12, C-13; S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11, S-15, S-18; I-5; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-6; S-1, S-2, S-3, S-6, S-10, S-12, S-16, S-17, S-19, S-20*, S-22; S-24, S-25, S-26, I-3, I-4; D-1, D-2, D-3, D-7	Los demás no determinados
ZU-AM-26	Sectores costado norte de la carrera 42, Autopista Sur (La Esmeralda, Simón Bolívar).	R-U*, R-B*, R-T* y R-M1*, R-M-2*; C-1, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12, C-13; S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11, S-15, S-18, S-	C-2, C-6, S-1**, S-2**, S-3, S-6, S-10, S-12, S-13***, S-14****, S-16, S-17, S-19, S-20**, S-22****; S-24, S-25, S-26, I-3, I-4;	Los demás no determinados



SC-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜI

POLÍGO NO ÁREA DE ACTIVIDAD	DELIMITACIÓN	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTA RIO	USO CONDICIONAD O O RESTRINGIDO	USO PROHIBI DO
		24; I-5; D-5, D-8, D-10.	D-1, D-2, D-3, D-7	
ZU-AM-27	Sectores costado norte de la carrera 42, Autopista Sur (San Fernando).	R-U*, R-B*, R-T* R-M1*, R-M-2*; C-1, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12, C-13; S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11, S-15, S-18, S-24; I-5; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-6; S-1, S-2, S-3, S-6, S-10, S-12, S-13***, S-14**, S-16, S-19, S-17, S-20, S-22**; S-24, S-25, S-26, I-3, I-4; D-1, D-2, D-3, D-7	Los demás no determinados
ZU-AM-28	Sectores costado norte de la carrera 42, Autopista Sur (Zona Industrial No. 3)	R-U*, R-B*, R-T* y R-M1*, R-M-2*; C-1, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12, C-13; S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11, S-15, S-18, S-24; I-5; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-6; S-1, S-2, S-3, S-6, S-10, S-12, S-13**, S-14, S-16, S-17, S-19, S-20, S-22; S-24, S-25, S-26, I-3, I-4; D-1, D-2, D-3, D-7.	Los demás no determinados

\* ZU-AM-03 Solo en bodegas ubicadas entre la calle 35 y calle 36 y las carreras 64 y límite con el polígono ZU-R-18 (Urbanización Ditaires de Alcalá calle 35D No. 69<sup>a</sup>-70) y que no cuenten con acceso sobre la calle 36 (exceptuando los códigos 4661 y 4664).

\*\*ZU-AM-03 Solo en bodegas ubicadas entre la calle 35 y calle 36 y las carreras 64 y límite con el polígono ZU-R-18 (Urbanización Ditaires de Alcalá calle 35D No. 69<sup>a</sup>-70) y solo servicios de salas de velación.

\*\*\* ZU-AM-03 excepto en locales ubicados en el COMPLEX de Ditaires donde la tipología se considera prohibida.

\*ZU AM 06 Se excluye uso residencial en ciudadela industrial (bodegas ubicadas entre la Carrera 50G y Carrera 51).

\*\* ZU AM 06. Solamente se permite en ciudadela industrial (bodegas ubicadas entre la Carrera 50G y Carrera 51) en el resto del polígono se prohíbe.

\*\*\* ZU-AM-09 Solo lo relacionado con la confección, la moda y el calzado

\*\*ZU-AM-09 Solo servicios de salas de velación.

\*\*\*ZU-AM-09 excepto sobre el corredor de la Carrera 52 entre calles 63 y 85 donde esta tipología se considera prohibida.

\*ZU-AM-10 Solo sobre la calle 63.

\*\*ZU-AM-10 Solo servicios de salas de velación.

\*ZU-AM-11 Solo servicios de salas de velación.

\*ZU-AM-12 Solo servicios de salas de velación.

\*\*ZU-AM-12 Se prohíben sobre la calle 41 entre carreras 53 y carrera 55 y en la carrera 54 entre calle 40 y 42.

\*ZU-AM-13 Solo servicios de salas de velación.

\*\*ZU-AM-13 (Exceptuando el código 4664 y el 4661)

\* ZU-AM-14 Solo en la CR. 50A, en el resto del polígono se prohíbe.

\*\*ZU-AM-14 Solo servicios de salas de velación.

\* ZU-AM-16 Actividades de alto impacto solo sobre el costado sur de la 85 entre la carrera 51 y 50 A.



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO DE ITAGÜÍ

POLIGONO ÁREA DE ACTIVIDAD	DELIMITACIÓN	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<p>** ZU-AM-16 Excepto predios ubicados entre la calle 81 y la calle 84A y carreras 50ª y 51</p> <p>***ZU-AM-16 Solo servicios de salas de velación.</p> <p>**** ZU-AM-16 Excepto predios ubicados sobre la calle 81 a la calle 84a</p> <p>*ZU-AM-17 se establece una distancia de separación de 100 metros desde el eje la autopista para desarrollos residenciales.</p> <p>**ZU-AM-17 Solo sobre el corredor de la autopista y calles 54 y 55.</p> <p>***ZU-AM-17 Solo servicios de salas de velación.</p> <p>****ZU-AM-17 Excepto predios ubicados sobre la calle 50 entre la carrera 47 y un predio antes de la carrera 42 autopista sur.</p> <p>*ZU-AM-19 En la Central Mayorista solo se permiten los códigos 4653 y 4664, los demás códigos solo sobre el corredor de la autopista.</p> <p>**ZU-AM-19 solo sobre el corredor de la autopista.</p> <p>***ZU-AM-19 En la central Mayorista no se permiten actividades de mantenimiento, reparación de vehículos y motos.</p> <p>* ZU-AM-20 se establece una distancia de separación de 100 metros desde el eje la autopista para desarrollos residenciales.</p> <p>*ZU-AM-21 (Exceptuando el código el 4661)</p> <p>*ZU-AM-22 (Exceptuando el código el 4661)</p> <p>*ZU-AM-24 (Exceptuando el código 4661) "</p> <p>* ZU-AM-25 Se permitirá el tratamiento de residuos peligrosos exclusivamente en las manzanas entre las Calles 25 y 27 y entre la Carrera 42 y el corredor del Río, donde se permitirá máximo 2 operadores. Se prohíbe el tratamiento por incineración.</p> <p>*ZU-AM-26 se establece una distancia de separación de 100 metros desde el eje la autopista para desarrollos residenciales.</p> <p>**ZU-AM-26 Solo sobre el corredor de la autopista y calle 73A.</p> <p>***ZU-AM-26 Solo servicios de salas de velación.</p> <p>****ZU-AM-26 solo sobre el corredor de la Autopista.</p> <p>**ZU-AM-27 se establece una distancia de separación de 100 metros desde el eje la autopista para desarrollos residenciales.</p> <p>**ZU-AM-27 Solo sobre el corredor de la autopista.</p> <p>***ZU-AM-27 Solo servicios de salas de velación. "</p> <p>*ZU-AM-28 se establece una distancia de separación de 100 metros desde el eje la autopista para desarrollos residenciales.</p> <p>**ZU-AM-28 Solo servicios de salas de velación.</p>				

**Parágrafo 1°.** Las actividades que desarrollen servicios de restaurantes o similares podrán hacer uso del antejardín de manera temporal o transitorio, previo contrato de aprovechamiento económico suscrito con el Municipio de Itagüí, donde se establecerán las condiciones de uso y goce de dicho espacio.

Dicho espacio no podrá ser cerrado o usado para almacenamiento de mercancía ni edificado.

En ningún caso el mobiliario autorizado podrá obstaculizar el libre tránsito. Las condiciones de uso y requisitos para ello se definirán en el Marco Regulatorio de Aprovechamiento Económico del Espacio Público.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

**Parágrafo 2°.** Las industrias que deban adoptar el Programa de Prevención de Accidentes Mayores – PPAM- establecidos en el Decreto Único Nacional 1072 de 2015 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, están en la obligación de suministrar la información referente a los análisis técnicos de riesgos de accidentes mayores que forman parte del informe de seguridad. El municipio determinará qué información podrá ser utilizada en las futuras revisiones del presente Acuerdo.

**Artículo 183°. Áreas comerciales.**

Esta categoría corresponde a las áreas donde es predominante la actividad de intercambio de bienes y servicios.

Se definen 4 polígonos de actividad comercial; el área del centro tradicional, el sector del cementerio de Itagüí, Sector de Santa María II, (Entre la carrera 52 y la carrera 52D desde el parque de las Chimeneas hasta el parque del Artista) y el centro de la Moda.

POLÍGONO ÁREA DE ACTIVIDAD	DELIMITACIÓN	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
ZU-C-01	Centro	RU, RB, RT, R-M1, RM2, R-M3; C-1, C-3, C-4, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18, D-5, D-8, D-10.	C-2, C-8, C-9; S-3, S-4, S-6, S-10, S-11, S-13*, S-16, S-19, S-22, S-24, S-26; I-5; D-1, D-2, D-3, D-6**.	Los demás no determinados
ZU-C-02	Sector Las Mercedes	RU, RB, RT, R-M1, RM2, R-M3; C-1, C-3, C-4, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-9; S-3, S-4, S-6, S-11, S-13*, S-16, S-19, S-22, S-24, S-26; I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-C-03	Santa María II	RU, RB, RT, R-M1, RM2, R-M3; C-1, C-3, C-4, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18; D-5, D-8, D-10.	C-2**, C-8, C-9, S-4, S-6**, S-10*, S-11, S-16, S-19, S-24, S-26; I-4*, I-5; D-1, D-2, D-3.	Los demás no determinados
ZU-C-04	Centro de la Moda	RU, RB, RT, R-M1, RM2, R-M3; C-1, C-3, C-4, C-11, C-12, C-13; S-5, S-7, S-8, S-9, S-15, S-18; D-5, D-8, D-10.	C-2, C-5*, C-7, C-8, C-9; S-3, S-4, S-6, S-10, S-11, S-13**, S-16, S-19, S-22, S-24, S-26;	Los demás no determinados



ISO 9001

-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜI

POLÍGONO ÁREA DE ACTIVIDAD	DELIMITACIÓN	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTA RIO	USO CONDICIONA DO O RESTRINGID O	USO PROHIBIDO
			I-3, I-4, I-5; D-1, D-2, D-3.	
<p>*ZU-C-01 y ZU-C-02 Solo servicios de salas de velación.                      **ZU-C-01 excepto cárceles y centros de reclusión                      * ZU-C-03 Solo lo relacionado con la confección, la moda y el calzado                      **ZU-C-03 Sobre las calles 72, 77 y 80 el uso es restringido, en el resto del polígono se prohíbe.                      *ZU-C-04 Solo en bodegas ubicadas entre la calle 72A y Calle 76 y Carrera 54 y Carrera 57 (Exceptuando el código 4664 y el 4661), en el resto del polígono se prohíbe.                      **ZU-C-04 Solo servicios de salas de velación.</p>				

**Artículo 184°. Áreas dotacionales.**

A esta categoría corresponden las áreas e inmuebles donde operan equipamientos ya sea públicos o privados que prestan servicio a la comunidad.

Son los inmuebles y áreas identificadas como equipamientos y espacio público que están clasificados en los siguientes tipos: Educación, Deportivo y Recreativo, Cultural, Salud, Administración pública, Transporte, Seguridad, Religioso, Bienestar Social, Comunitario, Seguridad.

En el caso que el equipamiento que está ubicado en el área dotacional de dominio público se desmonte, se debe mantener el uso dotacional, pero podrá reemplazarse por otra de las tipologías dotacionales.

Se identifican además los predios proyectados para equipamientos y espacio público, los cuales se identificarán como uso dotacional.

Los equipamientos al interior de los polígonos de área de actividad dotacional que tengan un uso diferente al principal podrán desarrollar usos complementarios a la actividad del equipamiento, ya sea educativo, deportivo o recreativo, de cultura, de salud, de administración pública, de transporte, seguridad, religioso, de bienestar social, comunitario, de servicios públicos o mixto.

A continuación, se listan los polígonos de uso dotacional:

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
1	ZU-D-01	Planta Tratamiento San Fernando - Norte	Servicios Públicos
2	ZU-D-02	Subestación de Energía San Gabriel	Servicios Públicos





CONCEJO  
DE ITAGÜÍ

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
3	ZU-D-03	Centralidad - El Progreso - Reubicación IE Juan Echeverri Abad	Educación
4	ZU-D-04	Placa Urb. Cedros de Bajadoz	Deportivo y Recreativo
5	ZU-D-05	Casa de la Cultura Sede Yarumito	Cultura
6	ZU-D-06	Cárcel Departamental Yarumito	Seguridad
7	ZU-D-07	Centralidad Corregimental - Los Gómez	Institucional
8	ZU-D-08	Placa Urb. Estación del Sur	Deportivo y Recreativo
9	ZU-D-09	Secretaría de Seguridad	Seguridad
10	ZU-D-10	Estación Ferrocarril Yarumito	Cultura
11	ZU-D-11	I.E. Felipe Restrepo	Educación
12	ZU-D-12	Parque Deportes Extremos	Deportivo y recreativo
13	ZU-D-13	Estación Itagüí - Metro	Transporte
14	ZU-D-14	Placa Polideportiva	Deportivo y Recreativo
15	ZU-D-15	Placa Urbanización Valle Sur	Deportivo y Recreativo
16	ZU-D-16	Centralidad - Olivares	Multipropósito
17	ZU-D-17	Placa Concreto La Finca	Deportivo y Recreativo
18	ZU-D-18	Sede JAC Santa Catalina	Comunitario
19	ZU-D-19	Centralidad - El Pedregal	Multipropósito
20	ZU-D-20	Centralidad - El Pedregal	Multipropósito
21	ZU-D-21	Placa Cubierta Guamalito	Deportivo y Recreativo
22	ZU-D-22	Centralidad - Los Zuleta	Multipropósito
23	ZU-D-23	Cobertura - EQ SBS	Educación
24	ZU-D-24	Cancha Sintética San Pío	Deportivo y Recreativo
25	ZU-D-25	Centralidad - El Pedregal	Bienestar social
26	ZU-D-26	Centralidad - El Progreso	Multipropósito
27	ZU-D-27	Complejo Deportivo - San José	Deportivo y Recreativo
28	ZU-D-28	Internado Casa de San José	Bienestar Social
29	ZU-D-29	Centralidad - El Ajizal	Multipropósito
30	ZU-D-30	Centralidad Corregimental - Los Gómez	Cultura
31	ZU-D-31	Placa Cubierta - El Palmar	Deportivo y Recreativo
32	ZU-D-32	Centralidad Corregimental - Los Gómez	Multipropósito
33	ZU-D-33	Colegio Paula Montalt	Educación
34	ZU-D-34	Centralidad Metropolitana Sur	Multipropósito
35	ZU-D-35	Centralidad Metropolitana Sur	Multipropósito
36	ZU-D-36	Centralidad Metropolitana Sur	Multipropósito
37	ZU-D-37	Centralidad Metropolitana Sur	Multipropósito
38	ZU-D-38	Centralidad Metropolitana Sur	Multipropósito



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüi-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO DE ITAGÜÍ

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
39	ZU-D-39	Cobertura - EQ_SBS	Bienestar social
40	ZU-D-40	Cobertura - EQ_SBS	Deportivo recreativo y
41	ZU-D-41	Cancha Arenilla Altos de San Gabriel 3	Deportivo Recreativo y
42	ZU-D-42	Cobertura - EQ_SBS	Deportivo recreativo y
43	ZU-D-43	Cobertura - EQ_SBS	Deportivo recreativo y
44	ZU-D-44	Cobertura - EQ_SBS	Deportivo recreativo y
45	ZU-D-45	Cobertura - EQ_SBS	Deportivo recreativo y
46	ZU-D-46	Sede JAC Villaventura	Comunitario
47	ZU-D-47	Sede JAC Bariloche	Comunitario
48	ZU-D-48	Cobertura - EQ_SBS	Deportivo recreativo y
49	ZU-D-49	Placa Polideportiva Santa Ana	Deportivo Recreativo y
50	ZU-D-50	Cobertura - EQ_SBS	Educación
51	ZU-D-51	CAI - San José	Seguridad
52	ZU-D-52	Canchas Asturias	Deportivo Recreativo y
53	ZU-D-53	Salón Comunal Barrios Unidos	Comunitario
54	ZU-D-54	Sede Comunal Santa Cruz	Comunitario
55	ZU-D-55	Sede Comunal San José	Comunitario
56	ZU-D-56	Policía Metropolitana Distrito Sur - Estación Itagüí	Seguridad
57	ZU-D-57	Centralidad - El Ajizal	Bienestar social
58	ZU-D-58	Centro de detención preventiva	Seguridad
59	ZU-D-59	Placa Polideportiva Villas de San Antonio	Deportivo Recreativo y
60	ZU-D-60	I.E. Concejo de Itagüí Sede San Francisco	Educación
61	ZU-D-61	I.E. Esteban Ochoa Sede Triana	Educación
62	ZU-D-62	Colegio Alemán	Educación
63	ZU-D-63	Auditorio Cultural Biblioteca de Itagüí	Cultura
64	ZU-D-64	I.E. Esteban Ochoa Sede 19 de Abril	Educación
65	ZU-D-65	Escuela Pilsen	Educación
66	ZU-D-66	Cementerio de Itagüí	Sanitario
67	ZU-D-67	Clínica Antioquia	Salud
68	ZU-D-68	Biblioteca Diego Echavarría Misas	Cultura
69	ZU-D-69	Colegio Nueva Generación	Educación
70	ZU-D-70	Hospital San Rafael - Sede 2	Salud
71	ZU-D-71	Colegio El Rosario	Educación
72	ZU-D-72	I.E María Jesús Mejía Sede 1	Educación
73	ZU-D-73	Instituto Cristo Rey	Educación
74	ZU-D-74	Unidad de Servicios Comfama	Bienestar Social





CONCEJO  
DE ITAGÜÍ

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
75	ZU-D-75	I.E. Ciudad Itagüí	Educación
76	ZU-D-76	I.E Carlos Enrique Cortes	Educación
77	ZU-D-77	Placa Polideportiva Cubierta El Guayabo	Deportivo Recreativo y
78	ZU-D-78	Sede JAC Balcones de Sevilla	Comunitario
79	ZU-D-79	Sede Comunal Santa María El Guayabo	Comunitario
80	ZU-D-80	Placa Polideportiva El Porvenir	Deportivo Recreativo y
81	ZU-D-81	Placa Polideportiva Cubierta El Pedregal	Deportivo Recreativo y
82	ZU-D-82	Despacho Acueducto Guayabal	Servicios Públicos
83	ZU-D-83	I.E. Avelino Saldarriaga Sede Olivares	Educación
84	ZU-D-84	I.E. Simón Bolívar	Educación
85	ZU-D-85	Placa Polideportiva Cubierta Simón Bolívar	Deportivo Recreativo y
86	ZU-D-86	I.E. María Josefa Escobar	Educación
87	ZU-D-87	Casa de la Justicia	Institucional
88	ZU-D-88	I.E Los Gómez Sede El Ajizal	Educación
89	ZU-D-89	Placa El Ajizal	Deportivo Recreativo y
90	ZU-D-90	Placa Polideportiva El Ventiadero	Deportivo Recreativo y
91	ZU-D-91	Sede JAC San Francisco	Comunitario
92	ZU-D-92	CAI San Francisco	Seguridad
93	ZU-D-93	Placa Cubierta San Francisco	Deportivo Recreativo y
94	ZU-D-94	Placa Colina de Asís	Deportivo Recreativo y
95	ZU-D-95	Placa Bosques de La Sierra	Deportivo Recreativo y
96	ZU-D-96	Placa 19 de Abril	Deportivo Recreativo y
97	ZU-D-97	Cancha Arenilla - 19 de Abril	Deportivo Recreativo y
98	ZU-D-98	Sede JAC San Javier	Comunitario
99	ZU-D-99	Cancha Arenilla La Finca	Deportivo Recreativo y
100	ZU-D-100	Sede JAC La Finquita	Comunitario
101	ZU-D-101	Cancha Cubierta Santa María La Nueva	Deportivo Recreativo y
102	ZU-D-102	Placa La Unión	Deportivo Recreativo y
103	ZU-D-103	Cancha Cubierta - El Rosario	Deportivo Recreativo y



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO DE ITAGÜÍ**

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
104	ZU-D-104	Cancha Villa Fátima	Deportivo Recreativo y
105	ZU-D-105	Sede JAC San Fernando	Comunitario
106	ZU-D-106	I.E Pedro Estrada	Educación
107	ZU-D-107	Hospital del Sur Sede Norte	Salud
108	ZU-D-108	I.E Orestes Síndice Sede El Carmelo	Educación
109	ZU-D-109	I.E Marceliana Saldarriaga	Educación
110	ZU-D-110	Sede JAC Los Naranjos	Comunitario
111	ZU-D-111	Casa Tejiendo Sueños	Bienestar Social
112	ZU-D-112	CAID Centro Integral a la Discapacidad	Bienestar Social
113	ZU-D-113	Teatro Caribe	Cultura
114	ZU-D-114	Placa La Cruz	Deportivo Recreativo y
115	ZU-D-115	Secretaria de Medio Ambiente	Institucional
116	ZU-D-116	Placa Cubierta - Terranova 1	Deportivo Recreativo y
117	ZU-D-117	Sede JAC - El Porvenir	Comunitario
118	ZU-D-118	Cancha Santa María La Nueva	Deportivo Recreativo y
119	ZU-D-119	CAI Calatrava	Seguridad
120	ZU-D-120	Corporación Universitaria de Colombia IDEAS	Educación -
121	ZU-D-121	Colegio La Inmaculada	Educación
122	ZU-D-122	Colegio El Carpinelo	Educación
123	ZU-D-123	I.E. Los Gómez	Educación
124	ZU-D-124	JAC Satexco	Comunitario
125	ZU-D-125	Tecnológico de Antioquia	Educación
126	ZU-D-126	Parque Cementerio Jardines de Montesacro	Sanitario



SC-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜÍ

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
127	ZU-D-127	Sede JAC Santa María N°3	Comunitario
128	ZU-D-128	I.E Enrique Vélez Escobar Providencia	Educación
129	ZU-D-129	Cancha Sintética La Providencia	Deportivo y Recreativo
130	ZU-D-130	Terminal Busetas	Transporte
131	ZU-D-131	Colegio San José Manyanet	Educación
132	ZU-D-132	Sede JAC Yarumito	Comunitario
133	ZU-D-133	Hogar Infantil	Bienestar Social
134	ZU-D-134	I.E. Diego Echavarría Misas	Educación
135	ZU-D-135	I.E Juan Nepomuceno Cadavid	Educación
136	ZU-D-136	I.E. San José Sede Primaria	Educación
137	ZU-D-137	Hogar Santa Teresa de Jesús Jornet	Bienestar Social
138	ZU-D-138	Hospital San Rafael	Salud
139	ZU-D-139	Secretaría de Movilidad	Institucional
140	ZU-D-140	Estación de Bomberos Itagüí	Seguridad
141	ZU-D-141	Polideportivo Oscar López Escobar	Deportivo y Recreativo
142	ZU-D-142	Centro de Salud Sede Calatrava	Salud
143	ZU-D-143	Estación Metro Envigado	Transporte
144	ZU-D-144	CDI Santa María	Bienestar Social
145	ZU-D-145	Sede JAC Santa María N°2	Comunitario
146	ZU-D-146	I.E Enrique Vélez Escobar	Educación
147	ZU-D-147	Auditorio Norte	Cultura
148	ZU-D-148	Subestación Energía El Rodeo	Servicios Públicos
149	ZU-D-149	Patinódromo	Deportivo y Recreativo



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO DE ITAGÜÍ

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
150	ZU-D-150	Junta De Acción Comunal El Ajizal	Comunitario
151	ZU-D-151	Placa Polideportiva Cubierta	Deportivo Recreativo y
152	ZU-D-152	Placa Polideportiva Cubierta - La María	Deportivo Recreativo y
153	ZU-D-153	Sede JAC Los Gómez	Comunitario
154	ZU-D-154	I.E Loma Linda	Educación
155	ZU-D-155	I.E Ciudad Itagüí Sede El Tablazo	Educación
156	ZU-D-156	SENA Calatrava	Educación
157	ZU-D-157	Cancha Senderos de San Francisco	Deportivo Recreativo y
158	ZU-D-158	I.E Esteban Ochoa Sede German Restrepo	Educación
159	ZU-D-159	I.E Luis Carlos Galán	Educación
160	ZU-D-160	Cancha Sintética Santa Ana	Deportivo Recreativo y
161	ZU-D-161	I.E Isolda Echavarría	Educación
162	ZU-D-162	Casa de la Cultura Sede Principal	Cultura
163	ZU-D-163	Sede JAC Portal de las Flores	Comunitario
164	ZU-D-164	Casa de las Mujeres	Bienestar Social
165	ZU-D-165	Sede JAC Urb. Estación del Sur	Comunitario
166	ZU-D-166	Sede JAC La Palma	Comunitario
167	ZU-D-167	I.E. Colegio Jhon Dewey	Educación
168	ZU-D-168	CAI San Pio X	Seguridad
169	ZU-D-169	Hospital del Sur Sede Principal	Salud
170	ZU-D-170	I.E John F Kennedy	Educación
171	ZU-D-171	Canchas Samaria	Deportivo Recreativo y
172	ZU-D-172	Sede JAC La Independencia	Comunitario



SC-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜÍ

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
173	ZU-D-173	Placa La Independencia	Deportivo Recreativo y
174	ZU-D-174	I.E Antonio José de Sucre	Educación
175	ZU-D-175	I.E Avelino Saldarriaga	Educación
176	ZU-D-176	Coliseo Intermunicipal	Deportivo Recreativo y
177	ZU-D-177	Auditorio Cultural del Sur	Cultura
178	ZU-D-178	I.E San José Sede Principal	Educación
179	ZU-D-179	Sede JAC San Isidro	Comunitario
180	ZU-D-180	Sede JAC La Unión	Comunitario
181	ZU-D-181	I.E Avelino Saldarriaga Sede La Unión	Educación
182	ZU-D-182	Placa La Unión	Deportivo Recreativo y
183	ZU-D-183	Sede JAC Loma de los Zuletas	Comunitario
184	ZU-D-184	Placa Loma de Los Zuletas	Deportivo Recreativo y
185	ZU-D-185	Sede JAC El Rosario	Comunitario
186	ZU-D-186	I.E El Rosario	Educación
187	ZU-D-187	Placa Calatrava "Los Bulls"	Deportivo Recreativo y
188	ZU-D-188	I.E María Jesús Mejía Sede 2	Educación
189	ZU-D-189	Sede JAC La Aldea	Comunitario
190	ZU-D-190	Placa Cubierta - La Aldea	Deportivo Recreativo y
191	ZU-D-191	CAI La Aldea	Seguridad
192	ZU-D-192	Cancha Sintética - Viviendas del Sur	Deportivo Recreativo y
193	ZU-D-193	I.E Benedikta Zur Nieden	Educación
194	ZU-D-194	Sede JAC Asturias	Comunitario
195	ZU-D-195	Cancha Sintética - El Ajizal	Deportivo Recreativo y



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO DE ITAGÜÍ**

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
196	ZU-D-196	Cancha arenilla La Hortencia	Deportivo Recreativo y
197	ZU-D-197	Placa El Rosario	Deportivo Recreativo y
198	ZU-D-198	Placa Cubierta Samaria	Deportivo Recreativo y
199	ZU-D-199	Placa Polideportiva Cubierta Santa María N2	Deportivo Recreativo y
200	ZU-D-200	Cancha Sintética Santa María N2	Deportivo Recreativo y
201	ZU-D-201	Cancha Tennis - Parque del Artista	Deportivo Recreativo y
202	ZU-D-202	Cancha Sintética - Parque del Artista	Deportivo Recreativo y
203	ZU-D-203	Cancha Urb Colinas del Sur	Deportivo Recreativo y
204	ZU-D-204	Gimnasio Robles del Sur	Deportivo Recreativo y
205	ZU-D-205	Placa Cubierta - Robles del Sur	Deportivo Recreativo y
206	ZU-D-206	Gimnasio Urbanización Colinas del sur	Deportivo Recreativo y
207	ZU-D-207	Placa Balcones de Sevilla	Deportivo Recreativo y
208	ZU-D-208	Placa Balcones de Sevilla	Deportivo Recreativo y
209	ZU-D-209	Placa Cubierta - Hogar de los recuerdos	Deportivo Recreativo y
210	ZU-D-210	Placa Villaventura	Deportivo Recreativo y
211	ZU-D-211	Placa Cubierta - Villaventura	Deportivo Recreativo y
212	ZU-D-212	Placa Cubierta Ferrara	Deportivo Recreativo y
213	ZU-D-213	Placa Cubierta La Hortensia	Deportivo Recreativo y
214	ZU-D-214	Sede JAC Triana	Comunitario
215	ZU-D-215	Placa Cubierta Triana	Deportivo Recreativo y
216	ZU-D-216	Placa Cubierta Viviendas del Sur	Deportivo Recreativo y
217	ZU-D-217	Placa El Porvenir - Parte alta	Deportivo Recreativo y
218	ZU-D-218	Placa El Tablazo	Deportivo Recreativo y



SC-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜÍ

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
219	ZU-D-219	Placa Loma Linda	Deportivo Recreativo y
220	ZU-D-220	Placa Parque de Lucho	Deportivo Recreativo y
221	ZU-D-221	Placa Los Gómez	Deportivo Recreativo y
222	ZU-D-222	Placa Polideportiva	Deportivo Recreativo y
223	ZU-D-223	Placa Polideportiva	Deportivo Recreativo y
224	ZU-D-224	Placa Polideportiva	Deportivo Recreativo y
225	ZU-D-225	Cancha Sintética	Deportivo Recreativo y
226	ZU-D-226	Placa Polideportiva	Deportivo Recreativo y
227	ZU-D-227	Placa Polideportiva Cubierta	Deportivo Recreativo y
228	ZU-D-228	Placa Polideportiva Bariloche	Deportivo Recreativo y
229	ZU-D-229	Placa polideportiva Ditaires	Deportivo Recreativo y
230	ZU-D-230	Placa Polideportiva Villa Lía	Deportivo Recreativo y
231	ZU-D-231	Placa San Fernando	Deportivo Recreativo y
232	ZU-D-232	Cancha San Fernando	Deportivo Recreativo y
233	ZU-D-233	Casa de las Juventud	Bienestar Social
234	ZU-D-234	Placa Santa María	Deportivo Recreativo y
235	ZU-D-235	Placa Cubierta El Progreso	Deportivo Recreativo y
236	ZU-D-236	Cancha arenilla La Hortensia	Deportivo Recreativo y
237	ZU-D-237	Cancha grama Urb Colinas del sur	Deportivo Recreativo y
238	ZU-D-238	Cancha I.E María Bernal	Deportivo Recreativo y
239	ZU-D-239	I.E Ciudad Itagüí María Bernal	Educación
240	ZU-D-240	Biblioteca Comfenalco	Cultura
241	ZU-D-241	Cancha SENA Calatrava	Deportivo Recreativo y



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO DE ITAGÜÍ

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
242	ZU-D-242	Sede JAC Terranova 1	Comunitario
243	ZU-D-243	CDI Cerro de las Luces	Bienestar Social
244	ZU-D-244	Hogar de los recuerdos zona norte	Bienestar Social
245	ZU-D-245	Sede JAC Playa Rica	Comunitario
246	ZU-D-246	Ludoteca	Bienestar Social
247	ZU-D-247	Parque recreativo Ditaires	Deportivo y Recreativo
248	ZU-D-248	Sede JAC Calatrava	Comunitario
249	ZU-D-249	Placa Terranova 2	Deportivo y Recreativo
250	ZU-D-250	Sede Social La Alianza	Comunitario
251	ZU-D-251	Escuela Malta Cervunión	Educación
252	ZU-D-252	CAMI - CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE ITAGUI	Institucional
253	ZU-D-253	UVA San Fernando	Bienestar Social
254	ZU-D-254	Cancha Sintética Yarumito	Deportivo y Recreativo
255	ZU-D-255	Planta de Tratamiento San Fernando	Servicios Públicos
256	ZU-D-256	Sede JAC El Porvenir	Comunitario
257	ZU-D-257	Cancha Sintética - El Porvenir	Deportivo y Recreativo
258	ZU-D-258	Cancha Satexco	Deportivo y Recreativo
259	ZU-D-259	Placa El Olivar	Deportivo y Recreativo
260	ZU-D-260	Hogar de los Recuerdos	Bienestar Social
261	ZU-D-261	Cancha Arenilla	Deportivo y Recreativo
262	ZU-D-262	Cárcel de Máxima Seguridad de Itagüí	Seguridad
263	ZU-D-263	I.E. Arnulfo Flórez	Educación
264	ZU-D-264	Estación de Policía Los Gómez	Seguridad



SC-CER509555



CONCEJO DE ITAGÜÍ

ID	Polígono o Área de Actividad	Nombre	Tipo
265	ZU-D-265	Tanque de Agua EPM - El Ajizal	Servicios Públicos
266	ZU-D-266	C.D.I El pedregal	Bienestar Social
267	ZU-D-267	Junta de Acción Comunal El progreso	Comunitario
268	ZU-D-268	I.E Concejo Municipal de Itagüí	Educación
269	ZU-D-269	Placa Polideportiva Cubierta Yarumito	Deportivo Recreativo y
270	ZU-D-270	Casa de la Cultura Sede Norte	Cultura
271	ZU-D-271	Centralidad - La María	Multipropósito
272	ZU-D-272	Estudio predios - Terminal de Ruta	Multipropósito
273	ZU-D-273	Cobertura - EQ_SBS	Salud
274	ZU-D-274	I.E Juan Echeverri Abad	Educación
275	ZU-D-275	Tanque de Acueducto	Servicios Públicos

Los predios privados localizados en polígonos pertenecientes al uso Dotacional y calificados como Dotacional proyectado para espacio público y/o equipamiento, podrán desarrollar los usos del suelo y aprovechamientos urbanísticos del polígono de tratamiento del cual hacen parte. En todo caso siempre deberán pagar las obligaciones urbanísticas en suelo en el mismo predio lo cual en ningún caso podrá ser compensado en dinero.

Los polígonos de actividad dotacional se listan a continuación con su régimen de usos complementarios y restringidos:

Tipo	Polígono Área de Actividad	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
Educación	ZU-D-03	D-1, D-2, D-3	C-1, S-8, S-7, S-19.
	ZU-D-11		
	ZU-D-23		
	ZU-D-33		



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Tipo	Polígono Área de Actividad	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
	ZU-D-50	ZU-D-135	
	ZU-D-60	ZU-D-136	
	ZU-D-61	ZU-D-146	
	ZU-D-62	ZU-D-154	
	ZU-D-64	ZU-D-155	
	ZU-D-65	ZU-D-156	
	ZU-D-69	ZU-D-158	
	ZU-D-71	ZU-D-159	
	ZU-D-72	ZU-D-161	
	ZU-D-73	ZU-D-167	
	ZU-D-75	ZU-D-170	
	ZU-D-76	ZU-D-174	
	ZU-D-83	ZU-D-175	
	ZU-D-84	ZU-D-178	
	ZU-D-86	ZU-D-181	
	ZU-D-88	ZU-D-186	



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Tipo	Polígono Área de Actividad		Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
	ZU-D-106	ZU-D-188		
	ZU-D-108	ZU-D-193		
	ZU-D-109	ZU-D-239		
	ZU-D-120	ZU-D-251		
	ZU-D-121	ZU-D-263		
	ZU-D-122	ZU-D-268		
	ZU-D-123	ZU-D-274		
Deportivo y Recreativo	ZU-D-04	ZU-D-192	D-1, D-2, D-3	C-1, S-8, S-7, S-19
	ZU-D-08	ZU-D-195		
	ZU-D-12	ZU-D-196		
	ZU-D-14	ZU-D-197		
	ZU-D-15	ZU-D-198		
	ZU-D-17	ZU-D-199		
	ZU-D-21	ZU-D-200		
	ZU-D-24	ZU-D-201		
	ZU-D-27	ZU-D-202		



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Tipo	Polígono Área de Actividad	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
	ZU-D-31	ZU-D-203	
	ZU-D-40	ZU-D-204	
	ZU-D-41	ZU-D-205	
	ZU-D-42	ZU-D-206	
	ZU-D-43	ZU-D-207	
	ZU-D-44	ZU-D-208	
	ZU-D-45	ZU-D-209	
	ZU-D-48	ZU-D-210	
	ZU-D-49	ZU-D-211	
	ZU-D-52	ZU-D-212	
	ZU-D-59	ZU-D-213	
	ZU-D-77	ZU-D-215	
	ZU-D-80	ZU-D-216	
	ZU-D-81	ZU-D-217	
	ZU-D-85	ZU-D-218	
	ZU-D-89	ZU-D-219	



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Tipo	Polígono Área de Actividad	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
	ZU-D-90 ZU-D-220		
	ZU-D-93 ZU-D-221		
	ZU-D-94 ZU-D-222		
	ZU-D-95 ZU-D-223		
	ZU-D-96 ZU-D-224		
	ZU-D-97 ZU-D-225		
	ZU-D-99 ZU-D-226		
	ZU-D-101 ZU-D-227		
	ZU-D-102 ZU-D-228		
	ZU-D-103 ZU-D-229		
	ZU-D-104 ZU-D-230		
	ZU-D-114 ZU-D-231		
	ZU-D-116 ZU-D-232		
	ZU-D-118 ZU-D-234		
	ZU-D-129 ZU-D-235		
	ZU-D-141 ZU-D-236		



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüi-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜI

Tipo	Polígono Área de Actividad	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
	ZU-D-149	ZU-D-237	
	ZU-D-151	ZU-D-238	
	ZU-D-152	ZU-D-241	
	ZU-D-157	ZU-D-247	
	ZU-D-160	ZU-D-249	
	ZU-D-171	ZU-D-254	
	ZU-D-173	ZU-D-257	
	ZU-D-176	ZU-D-258	
	ZU-D-182	ZU-D-259	
	ZU-D-184	ZU-D-261	
	ZU-D-187	ZU-D-269	
	ZU-D-190		
	Cultura	ZU-D-05	
ZU-D-10		ZU-D-162	
ZU-D-30		ZU-D-177	
ZU-D-63		ZU-D-240	



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Tipo	Polígono Área de Actividad		Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
	ZU-D-68	ZU-D-270		
	ZU-D-113			
Salud	ZU-D-67	ZU-D-142	D-1, D-2, D-3	C-1, S-8, S-7, S-19
	ZU-D-70	ZU-D-169		
	ZU-D-107	ZU-D-273		
	ZU-D-138			
Transporte	ZU-D-13	ZU-D-143	D-1, D-2, D-3 D-7	C-1, S-8, S-7, S-19
	ZU-D-130	Transporte		
Seguridad	ZU-D-06	ZU-D-119	D-1, D-2, D-3, D-6	C-1, S-8, S-7, S-19
	ZU-D-09	ZU-D-140		
	ZU-D-51	ZU-D-168		
	ZU-D-56	ZU-D-191		
	ZU-D-58	ZU-D-262		
	ZU-D-92	ZU-D-264		
Bienestar social	ZU-D-25	ZU-D-144	D-1, D-2, D-3 D-4	C-1, S-8, S-7, S-19
	ZU-D-28	ZU-D-164		



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüi-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Tipo	Polígono Área de Actividad		Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
	ZU-D-39	ZU-D-233		
	ZU-D-57	ZU-D-243		
	ZU-D-74	ZU-D-244		
	ZU-D-111	ZU-D-246		
	ZU-D-112	ZU-D-253		
	ZU-D-133	ZU-D-260		
	ZU-D-137	ZU-D-266		
	Comunitario	ZU-D-18		
ZU-D-46		ZU-D-163		
ZU-D-47		ZU-D-165		
ZU-D-53		ZU-D-166		
ZU-D-54		ZU-D-172		
ZU-D-55		ZU-D-179		
ZU-D-78		ZU-D-180		
ZU-D-79		ZU-D-183		
ZU-D-91	ZU-D-185			



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Tipo	Polígono Área de Actividad		Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
	ZU-D-98	ZU-D-189		
	ZU-D-100	ZU-D-194		
	ZU-D-105	ZU-D-214		
	ZU-D-110	ZU-D-242		
	ZU-D-117	ZU-D-245		
	ZU-D-124	ZU-D-248		
	ZU-D-127	ZU-D-250		
	ZU-D-132	ZU-D-256		
	ZU-D-145	ZU-D-267		
	ZU-D-150			
	Servicios Públicos	ZU-D-01		
ZU-D-02		ZU-D-265		
ZU-D-82		ZU-D-275		
ZU-D-148				
Institucional	ZU-D-07	ZU-D-139	D-1, D-2, D-3 D-5	C-1, S-8, S-7, S-19
	ZU-D-87	ZU-D-252		



SC-CER509555



Tipo	Polígono Área de Actividad		Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido
	ZU-D-115			
Multipropósito	ZU-D-16	ZU-D-34	D-1, D-2, D-3, RM2	C-1, S-8, S-7, S-19
	ZU-D-19	ZU-D-35		
	ZU-D-20	ZU-D-36		
	ZU-D-22	ZU-D-37		
	ZU-D-26	ZU-D-38		
	ZU-D-29	ZU-D-271		
	ZU-D-32	ZU-D-272		
Sanitario	ZU-D-66	ZU-D-126	D-2, D-3	C-1, S-8, S-7, S-13, S-19

**Artículo 185°. Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.**

Integran esta tipología residencias, salones de masajes sex, sex show, grilles y similares, referido a la prostitución, los cuales se permitirán exclusivamente en el polígono ZU-AM-16, sobre la calle 85 entre careras 51 y 50 A.

**Artículo 186°. Usos del suelo establecidos.**

Para los usos y actividades preexistentes en el territorio que sean clasificados como restringidos o prohibidos se podrán aceptar como "Usos establecidos", siempre que cumplan con los siguientes requerimientos:

1. Que acorde con las actividades las edificaciones que las alberguen cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas, estructurales e internas locativas señaladas en las disposiciones vigentes, lo cual deberá probarse con los planos aprobados de la edificación.
2. Que la actividad se haya desarrollado en forma permanente y continua.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜI

3. Que los usos sean permitidos según las disposiciones vigentes en el momento en que se establecieron en el sitio, lo cual deberá probarse por el interesado mediante la presentación de uno los siguientes documentos:

- a. Licencia de funcionamiento y/o concepto de ubicación y usos del suelo del establecimiento expedido con anterioridad o en vigencia del Acuerdo 020 de 2007, ó;
- b. Resolución y/o recibo de pago de Impuesto de Industria y Comercio del establecimiento expedido con anterioridad a la entrada en vigor del Acuerdo 020 de 2007.

**Parágrafo.** En los establecimientos donde se desarrollen actividades ya establecidas, se podrá autorizar la realización de obras de mantenimiento, seguridad, saneamiento ambiental e higiene, que hagan tolerable la actividad mientras se realiza el traslado y cierre definitivo o en aras de garantizar procesos de reconversión energética o tecnologías limpias se reglamentará las condiciones para la misma.

**Artículo 187°. Intensidad de usos por área de actividad según tratamiento.**

La intensidad de usos para el tratamiento de Renovación, los cuales están definidos como áreas de actividad múltiple y que hacen parte de la centralidad sur donde se actuará con base en las directrices metropolitanas.

Los polígonos ubicados en la franja de la Carrera 42, Autopista Sur, donde la vivienda se prohíbe en una franja de 100m desde la autopista

El régimen de intensidad o interrelación de usos en los polígonos con tratamiento de renovación es el siguiente:

Tratamiento	Área de actividad	Intensidad residencial	Intensidad otros usos
Renovación Reactivación	de Área de actividad múltiple	Máximo 80% del aprovechamiento*	todo el aprovechamiento en otros usos
Renovación Redesarrollo	de Área de actividad múltiple	Máximo 80% del aprovechamiento	todo el aprovechamiento en otros usos

\*Los polígonos que están sobre la autopista, en la franja hasta los 100m podrán desarrollar otros usos diferentes al residencial.

**TITULO VI. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

**Artículo 188°. Definición de tratamiento urbanístico.**

Los tratamientos urbanísticos son las determinaciones que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación territorial, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana, los cuales son: Conservación, Consolidación, Desarrollo, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral.



SC-CER509555



Ver Mapa 25. Tratamientos Urbanísticos.

**Artículo 189°. Tratamiento urbanístico de conservación -C-**

El tratamiento de conservación se asigna a los sectores del suelo urbano caracterizados por contar con una estructura urbana que presenta valores urbanísticos, arquitectónicos y/o paisajísticos significativos donde se identifican ejemplos representativos de un momento importante de la historia y el desarrollo del municipio.

El objetivo de este tratamiento es mantener y proteger su alto valor urbanístico y arquitectónico promoviendo el equilibrio entre los sistemas públicos existentes y el desarrollo de los predios privados.

Se establecen dos niveles de tratamiento de Conservación:

**1. Conservación Nivel 2 -C2-**

Aplicable a contextos de interés paisajístico y ambiental relacionado a suelos con potencial para la conectividad socio ecosistémica urbano – rural, así como la conexión interurbana; son franjas paralelas al cauce de la quebrada, que se encuentran con cobertura vegetal boscosa. De igual manera son áreas que con la debida intervención paisajística, pueden ser utilizadas por la comunidad para el esparcimiento y disfrute, para las cuales se prevé la necesidad de realizar acciones tendientes a la conservación de los valores ecológicos y paisajísticos homologables a los paisajes culturales; cumpliendo con las normas 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 establece el siguiente polígono con Tratamiento de Conservación Nivel 2:

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-C2-01	Conservación 2	12,57
<b>TOTAL</b>			<b>12,57</b>

**2. Conservación Nivel 3 -C3-**

Aplicable a conjuntos y contextos donde se encuentran ubicados Bienes de Interés Cultural –BIC– del grupo arquitectónico, asociados a espacios públicos y equipamientos caracterizados por sus valores ecológicos, paisajísticos y/o arqueológicos, homologables a los paisajes culturales, dado que son expresiones de la identidad cultural, representativos de un lugar claramente definido e ilustran los elementos culturales esenciales y distintivos; mediante la valoración y el manejo sostenible de estos lugares se posibilita, de manera efectiva, el goce de los derechos culturales.

Se establece los siguientes polígonos con Tratamiento de Conservación Nivel 3:

N°	Código	Tipo	Área (ha)
----	--------	------	-----------



SC-CER509555



1	ZU-C3-01	Conservación 3	1,49
2	ZU-C3-02	Conservación 3	2,96
<b>TOTAL</b>			<b>4,46</b>



**Artículo 190°. Tratamiento urbanístico de consolidación. -CN-**

Se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes.

Se establecen cuatro niveles de tratamiento de Consolidación:

**1. Consolidación Nivel 1 -CN1-**

Corresponde a las áreas consolidadas donde se identifican procesos planificados de ocupación y adecuación de infraestructura pública, que cuentan con una estructura urbana definida con predominio del uso residencial.

Los polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 1 son sectores del suelo urbano donde su potencial de aprovechamiento potencial está agotado o cerca del agotamiento, estableciéndose un bajo potencial de desarrollo urbanístico.

Se establecen los siguientes polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 1:

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-CN1-01	Consolidación 1	23,77
2	ZU-CN1-02	Consolidación 1	25,05
3	ZU-CN1-03	Consolidación 1	11,02
4	ZU-CN1-04	Consolidación 1	9,77
5	ZU-CN1-05	Consolidación 1	9,52
6	ZU-CN1-06	Consolidación 1	13,28
7	ZU-CN1-07	Consolidación 1	15,71
8	ZU-CN1-08	Consolidación 1	24,56
9	ZU-CN1-09	Consolidación 1	33,19
10	ZU-CN1-10	Consolidación 1	1,61
11	ZU-CN1-11	Consolidación 1	2,91
12	ZU-CN1-12	Consolidación 1	26,73
13	ZU-CN1-13	Consolidación 1	8,31
14	ZU-CN1-14	Consolidación 1	11,79
15	ZU-CN1-15	Consolidación 1	2,75
16	ZU-CN1-16	Consolidación 1	6,34
17	ZU-CN1-17	Consolidación 1	7,23
18	ZU-CN1-18	Consolidación 1	12,97
19	ZU-CN1-19	Consolidación 1	38,36
20	ZU-CN1-20	Consolidación 1	7,61
21	ZU-CN1-21	Consolidación 1	22,91
22	ZU-CN1-22	Consolidación 1	6,07
23	ZU-CN1-23	Consolidación 1	22,18
24	ZU-CN1-24	Consolidación 1	7,95



SC-CER509555



www.concejodeitagui.gov.co

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

N°	Código	Tipo	Área (ha)
TOTAL			351,59



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

## 2. Consolidación Nivel 2 -CN2-

Corresponde a las áreas consolidadas donde se presenta una densificación moderada con crecimiento predio a predio y generación de infraestructura. A este nivel de consolidación pertenecen los polígonos conformados por los sectores que cuentan con una estructura urbana definida y con predominio del uso residencial.

Se establecen los siguientes polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 2:

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-CN2-01	Consolidación 2	4,92
2	ZU-CN2-02	Consolidación 2	2,00
3	ZU-CN2-03	Consolidación 2	10,42
4	ZU-CN2-04	Consolidación 2	6,53
5	ZU-CN2-05	Consolidación 2	5,75
6	ZU-CN2-06	Consolidación 2	33,54
7	ZU-CN2-07	Consolidación 2	45,80
8	ZU-CN2-08	Consolidación 2	41,28
9	ZU-CN2-09	Consolidación 2	45,52
10	ZU-CN2-10	Consolidación 2	17,26
11	ZU-CN2-11	Consolidación 2	7,93
12	ZU-CN2-12	Consolidación 2	36,54
13	ZU-CN2-13	Consolidación 2	13,47
14	ZU-CN2-14	Consolidación 2	72,79
15	ZU-CN2-15	Consolidación 2	39,08
16	ZU-CN2-16	Consolidación 2	22,00
17	ZU-CN2-17	Consolidación 2	39,13
<b>TOTAL</b>			<b>443,97</b>

## 3. Consolidación Nivel 3 -CN3-

Corresponde a aquellos polígonos que presentan un alto déficit en dotación de infraestructura, espacio público y equipamientos. El objetivo de desarrollo en estas zonas es suplir estas carencias priorizando sus necesidades de acuerdo con las características del polígono y sus requerimientos específicos. En el tratamiento de Consolidación Nivel 3 se podrán aplicar los diferentes instrumentos de planificación y gestión, asociados a procesos de legalización y regularización urbanística.

Se establecen los siguientes polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 3:

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-CN3-01	Consolidación 3	1,20
2	ZU-CN3-02	Consolidación 3	0,96
3	ZU-CN3-03	Consolidación 3	0,52
4	ZU-CN3-04	Consolidación 3	0,73
5	ZU-CN3-05	Consolidación 3	1,37
6	ZU-CN3-06	Consolidación 3	1,33
7	ZU-CN3-07	Consolidación 3	0,51
8	ZU-CN3-08	Consolidación 3	0,81



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

N°	Código	Tipo	Área (ha)
9	ZU-CN3-09	Consolidación 3	0,76
<b>TOTAL</b>			<b>8,19</b>

#### 4. Consolidación Nivel 4 -CN4-

Corresponde a aquellos polígonos con presencia de equipamientos y de servicios metropolitanos que deben ser mantenidos en el tiempo como soporte del sistema estructurante de ciudad. Por tratarse de equipamientos de la mayor importancia tendrán restringido el desarrollo de otro tipo de usos diferentes al dotacional.

Al ser áreas que están ocupadas o destinadas para equipamientos colectivos y espacios públicos de interés general, áreas ambientales y de infraestructuras que se deben mantener en el tiempo como soporte del sistema estructurante de ciudad, tendrán restringido su desarrollo.

Se establecen los siguientes polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 4:

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-CN4-01	Consolidación 4	16,27
2	ZU-CN4-02	Consolidación 4	5,71
3	ZU-CN4-03	Consolidación 4	5,75
4	ZU-CN4-04	Consolidación 4	3,18
5	ZU-CN4-05	Consolidación 4	13,79
6	ZU-CN4-06	Consolidación 4	10,85
7	ZU-CN4-07	Consolidación 4	19,12
8	ZU-CN4-08	Consolidación 4	6,99
<b>TOTAL</b>			<b>81,65</b>

#### Artículo 191°. Tratamiento urbanístico de desarrollo -D-

Se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

Se establecen dos tipos de tratamiento de Desarrollo:

##### 1. Desarrollo en suelo urbano -DU-:

Se definen como Tratamiento de Desarrollo localizados al interior del suelo urbano, considerados suelos urbanizables no urbanizados. El objetivo principal del tratamiento en este caso será la efectiva articulación de los predios que componen los polígonos con la estructura urbana existente de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente a la ciudad y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Se establecen los siguientes polígonos con Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano:

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-D-01	Desarrollo	6,47
2	ZU-D-02	Desarrollo	6,99
3	ZU-D-03	Desarrollo	2,02
4	ZU-D-04	Desarrollo	30,32
6	ZU-D-05	Desarrollo	1,81
<b>TOTAL</b>			<b>47.61</b>

## 2. Desarrollo en suelo de expansión urbana -DE-:

Se definen como Tratamiento de Desarrollo localizados en el suelo de expansión urbana, los cuales pretende incorporarse al suelo urbano durante la vigencia del presente Acuerdo, los cuales cuentan con factibilidad para la prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, así mismo corresponden a suelos que carecen de infraestructura vial urbana. En todo caso, su urbanización se supedita a la aprobación del Plan Parcial para la totalidad de polígono de tratamiento.

Se establecen los siguientes polígonos con Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana:

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZE-D-01	Desarrollo en Expansión	22,18
2	ZE-D-02	Desarrollo en Expansión	15,66
<b>TOTAL</b>			<b>37,84</b>

## Artículo 192°. Renovación en modalidad Redesarrollo -R-RD-

Se entiende por Redesarrollo, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices generales para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos.

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-RRD-01	Renovación - Redesarrollo	16,22
2	ZU-RRD-02	Renovación - Redesarrollo	15,55
3	ZU-RRD-03	Renovación - Redesarrollo	7,69
4	ZU-RRD-04	Renovación - Redesarrollo	28,14
5	ZU-RRD-05	Renovación - Redesarrollo	3,09
6	ZU-RRD-06	Renovación - Redesarrollo	1,66
<b>TOTAL</b>			<b>72,35</b>

**Parágrafo.** Los anteriores polígonos están sujetos a formulación y adopción de Plan Parcial. El área mínima de planeación será establecida por el Departamento Administrativo de Planeación de oficio o a solicitud de parte.



SC-CER509555



**Artículo 193°. Renovación en modalidad de Reactivación –R-RA-**

Se entiende por Reactivación, la modalidad mediante la cual, en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen las directrices para promover una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás.

Esta modalidad se puede cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial.

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-RRA-01	Renovación - Reactivación	2,90
2	ZU-RRA-02	Renovación - Reactivación	3,52
3	ZU-RRA-03	Renovación - Reactivación	13,81
4	ZU-RRA-04	Renovación - Reactivación	29,54
5	ZU-RRA-05	Renovación - Reactivación	16,16
6	ZU-RRA-06	Renovación - Reactivación	15,08
7	ZU-RRA-07	Renovación - Reactivación	18,29
8	ZU-RRA-08	Renovación - Reactivación	18,46
9	ZU-RRA-09	Renovación - Reactivación	17,76
10	ZU-RRA-10	Renovación - Reactivación	13,47
11	ZU-RRA-11	Renovación - Reactivación	7,28
12	ZU-RRA-12	Renovación - Reactivación	3,05
13	ZU-RRA-13	Renovación - Reactivación	35,39
14	ZU-RRA-14	Renovación - Reactivación	38,73
15	ZU-RRA-15	Renovación - Reactivación	18,03
16	ZU-RRA-16	Renovación - Reactivación	4,45
17	ZU-RRA-17	Renovación - Reactivación	2,01
18	ZU-RRA-18	Renovación - Reactivación	1,16
19	ZU-RRA-19	Renovación - Reactivación	3,38
20	ZU-RRA-20	Renovación - Reactivación	0,52
21	ZU-RRA-21	Renovación - Reactivación	3,35
22	ZU-RRA-22	Renovación - Reactivación	0,85
23	ZU-RRA-23	Renovación - Reactivación	5,78
24	ZU-RRA-24	Renovación - Reactivación	0,85
25	ZU-RRA-25	Renovación - Reactivación	0,45
26	ZU-RRA-26	Renovación - Reactivación	1,36
27	ZU-RRA-27	Renovación - Reactivación	8,61
28	ZU-RRA-28	Renovación - Reactivación	4,86
29	ZU-RRA-29	Renovación - Reactivación	2,08
30	ZU-RRA-30	Renovación - Reactivación	2,63
31	ZU-RRA-31	Renovación - Reactivación	1,15
<b>TOTAL</b>			<b>294,99</b>



SC-CER509555



**Parágrafo 1°.** En todo caso en los lotes mayores a 301 m<sup>2</sup>, donde se requiera cesiones urbanísticas y/o retiros viales, estará sujeto a la expedición de licencias de urbanización.

**Parágrafo 2°.** En los polígonos localizados en la centralidad sur se podrá desarrollar hasta un 40% de edificabilidad en uso residencial en lotes superiores a 2.000 m<sup>2</sup>, según reglamentación específica.

**Parágrafo 3°.** En los polígonos de tratamiento urbanístico de Renovación Urbana, cuando se pretenda mutar las actividades industriales, comerciales y de servicios hacia usos residenciales de manera total o parcial, se deberá presentar estudio técnico donde se establecerá el régimen de interrelación de usos y el plan de desmonte de actividades preexistentes en el evento de ser necesario.

**Artículo 194°. Tratamiento urbanístico de mejoramiento integral -MI-**

Se entiende por Mejoramiento Integral, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad.

El tratamiento de Mejoramiento Integral está dirigido específicamente a superar las carencias de dotación del entorno en términos de dotación y cualificación del espacio público, vías, transporte y equipamiento, así como a la legalización integral de predios, reconocimiento de edificaciones y mejoramiento de las condiciones físicas de la vivienda.

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-MI-01	Mejoramiento Integral	4,17
2	ZU-MI-02	Mejoramiento Integral	2,47
3	ZU-MI-03	Mejoramiento Integral	6,52
4	ZU-MI-04	Mejoramiento Integral	0,63
5	ZU-MI-05	Mejoramiento Integral	0,31
6	ZU-MI-06	Mejoramiento Integral	10,22
7	ZU-MI-07	Mejoramiento Integral	8,88
8	ZU-MI-08	Mejoramiento Integral	1,17
9	ZU-MI-09	Mejoramiento Integral	0,71
10	ZU-MI-10	Mejoramiento Integral	12,82
11	ZU-MI-11	Mejoramiento Integral	1,14
12	ZU-MI-12	Mejoramiento Integral	0,77
13	ZU-MI-13	Mejoramiento Integral	1,29
14	ZU-MI-14	Mejoramiento Integral	2,91
15	ZU-MI-15	Mejoramiento Integral	13,67
16	ZU-MI-16	Mejoramiento Integral	1,23
17	ZU-MI-17	Mejoramiento Integral	0,39
18	ZU-MI-18	Mejoramiento Integral	22,07
19	ZU-MI-19	Mejoramiento Integral	13,41
20	ZU-MI-20	Mejoramiento Integral	3,42
21	ZU-MI-21	Mejoramiento Integral	4,17



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

N°	Código	Tipo	Área (ha)
22	ZU-MI-22	Mejoramiento Integral	0,31
23	ZU-MI-23	Mejoramiento Integral	8,40
<b>TOTAL</b>			<b>121,06</b>



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

## TITULO VII. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.

### CAPÍTULO I. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS POR TIPO DE TRATAMIENTO, MODALIDAD Y POLÍGONO.

#### Artículo 195°. En Tratamiento de Consolidación Nivel 1 (CN-1).

Se establece un rango de densidad que va desde las 120 viv/ha y las 200 viv/ha, como se determinan a continuación:

Nº	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
1	ZU-CN1-01	Consolidación 1	23,77	200
2	ZU-CN1-02	Consolidación 1	25,05	200
3	ZU-CN1-03	Consolidación 1	11,02	200
4	ZU-CN1-04	Consolidación 1	9,77	200
5	ZU-CN1-05	Consolidación 1	9,52	200
6	ZU-CN1-06	Consolidación 1	13,28	200
7	ZU-CN1-07	Consolidación 1	15,71	200
8	ZU-CN1-08	Consolidación 1	24,56	200
9	ZU-CN1-09	Consolidación 1	33,19	200
10	ZU-CN1-10	Consolidación 1	1,61	200
11	ZU-CN1-11	Consolidación 1	2,91	200
12	ZU-CN1-12	Consolidación 1	26,73	200
13	ZU-CN1-13	Consolidación 1	8,31	120
14	ZU-CN1-14	Consolidación 1	11,79	120
15	ZU-CN1-15	Consolidación 1	2,75	200
16	ZU-CN1-16	Consolidación 1	6,34	200
17	ZU-CN1-17	Consolidación 1	7,23	200
18	ZU-CN1-18	Consolidación 1	12,97	200
19	ZU-CN1-19	Consolidación 1	38,36	120
20	ZU-CN1-20	Consolidación 1	7,61	120
21	ZU-CN1-21	Consolidación 1	22,91	120
22	ZU-CN1-22	Consolidación 1	6,07	120
23	ZU-CN1-23	Consolidación 1	22,18	120
24	ZU-CN1-24	Consolidación 1	7,95	200
<b>TOTAL</b>			<b>351,59</b>	

#### Artículo 196°. En Tratamiento de Consolidación Nivel 2 (CN-2).

Se establece un rango de densidad que va desde las 120 viv/ha y las 250 viv/ha, como se determinan a continuación:

Nº	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
1	ZU-CN2-01	Consolidación 2	4,92	200
2	ZU-CN2-02	Consolidación 2	2,00	200
3	ZU-CN2-03	Consolidación 2	10,42	200



SC-CER509555

Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
4	ZU-CN2-04	Consolidación 2	6,53	250
5	ZU-CN2-05	Consolidación 2	5,75	250
6	ZU-CN2-06	Consolidación 2	33,54	250
7	ZU-CN2-07	Consolidación 2	45,80	250
8	ZU-CN2-08	Consolidación 2	41,28	120
9	ZU-CN2-09	Consolidación 2	45,52	200
10	ZU-CN2-10	Consolidación 2	17,26	200
11	ZU-CN2-11	Consolidación 2	7,93	200
12	ZU-CN2-12	Consolidación 2	36,54	200
13	ZU-CN2-13	Consolidación 2	13,47	200
14	ZU-CN2-14	Consolidación 2	72,79	200
15	ZU-CN2-15	Consolidación 2	39,08	120
16	ZU-CN2-16	Consolidación 2	22,00	200
17	ZU-CN2-17	Consolidación 2	39,13	200
<b>TOTAL</b>			<b>443,97</b>	

**Artículo 197°. En Tratamiento de Consolidación Nivel 3 (CN-3).**

Se determina un rango de densidad habitacional bajo de 120 viv/ha con el fin de no estimular su densificación, pero a la vez que los lotes que están sin desarrollar puedan tener alguna posibilidad con la densidad asignada, como se establece a continuación:

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
1	ZU-CN3-01	Consolidación 3	1,20	200
2	ZU-CN3-02	Consolidación 3	0,96	200
3	ZU-CN3-03	Consolidación 3	0,52	200
4	ZU-CN3-04	Consolidación 3	0,73	200
5	ZU-CN3-05	Consolidación 3	1,37	120
6	ZU-CN3-06	Consolidación 3	1,33	120
7	ZU-CN3-07	Consolidación 3	0,51	250
8	ZU-CN3-08	Consolidación 3	0,81	200
9	ZU-CN3-09	Consolidación 3	0,76	120
<b>TOTAL</b>			<b>8,19</b>	

**Artículo 198°. En Tratamiento de Consolidación Nivel 4 (CN-4).**

Para los polígonos de consolidación tipo 4 relacionados con grandes equipamientos de ciudad que ya se encuentran consolidados no se asignan normas de aprovechamiento expresadas en densidad, altura, I.O. e I.C.

En caso de que estos equipamientos requieran ampliar su planta física y con esto realicen un mayor aprovechamiento del suelo, deberán presentar el proyecto urbanístico al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su validación y aprobación posterior mediante Decreto.



SC-CER509555



Se asigna el tratamiento de Consolidación nivel 4 a 8 polígonos de tratamiento en el suelo urbano. Las densidades normativas propuestas son las siguientes:

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
1	ZU-CN4-01	Consolidación 4	16,27	0
2	ZU-CN4-02	Consolidación 4	5,71	0
3	ZU-CN4-03	Consolidación 4	5,75	0
4	ZU-CN4-04	Consolidación 4	3,18	0
5	ZU-CN4-05	Consolidación 4	13,79	0
6	ZU-CN4-06	Consolidación 4	10,85	0
7	ZU-CN4-07	Consolidación 4	19,12	0
8	ZU-CN4-08	Consolidación 4	6,99	0
<b>TOTAL</b>			<b>81,65</b>	

**Parágrafo.** En el polígono ZU-CN4-08 en el cual se localiza parte de la ronda hídrica de la quebrada La Limona, se permitirá vivienda a partir del estudio generado por la administración municipal respecto al asentamiento de origen informal existente en el lugar y en el cual determinará su traslado por reubicación o su relocalización en el mismo polígono. Por lo tanto la Administración Municipal definirá la densidad a aplicar en este polígono.

**Artículo 199°. En Tratamiento de Conservación**

Se asigna el tratamiento de Conservación a 3 polígonos de tratamiento en el suelo urbano que se identifican como sectores de la ciudad con características físicas y naturales con significación cultural y que corresponden a sectores con valores ambientales, paisajísticos, arqueológicos, arquitectónicos y urbanísticos.

Para los polígonos de conservación no se asignan normas de aprovechamiento expresadas en densidad, altura, I.O. e I.C.

**Artículo 200°. En Tratamiento de Desarrollo.**

1. Las densidades habitacionales de los polígonos de Desarrollo en Suelo Urbano es la siguiente:

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
1	ZU-D-01	Desarrollo	6,47	200
2	ZU-D-02	Desarrollo	6,99	150
3	ZU-D-03	Desarrollo	2,02	150
4	ZU-D-04	Desarrollo	30,32	200



Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
5	ZU-D-05	Desarrollo	1,81	150
<b>TOTAL</b>			<b>47.61</b>	

2. Las densidades habitacionales de los polígonos de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana es la siguiente:

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
1	ZE-D-01	Desarrollo en Expansión	22,18	200
2	ZE-D-02	Desarrollo en Expansión	15,66	200

**Artículo 201°. En Tratamiento de Renovación modalidad Reactivación (RRA)**

Para los polígonos en tratamiento de renovación en la modalidad de reactivación las densidades establecen hasta las 250 viv/ha, como se determina a continuación:

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
1	ZU-RRA-01	Renovación - Reactivación	2,90	0
2	ZU-RRA-02	Renovación - Reactivación	3,52	250
3	ZU-RRA-03	Renovación - Reactivación	13,81	250
4	ZU-RRA-04	Renovación - Reactivación	29,54	0
5	ZU-RRA-05	Renovación - Reactivación	16,16	250
6	ZU-RRA-06	Renovación - Reactivación	15,08	250
7	ZU-RRA-07	Renovación - Reactivación	18,29	250
8	ZU-RRA-08	Renovación - Reactivación	18,46	250
9	ZU-RRA-09	Renovación - Reactivación	17,76	250
10	ZU-RRA-10	Renovación - Reactivación	13,47	250
11	ZU-RRA-11	Renovación - Reactivación	7,28	250
12	ZU-RRA-12	Renovación - Reactivación	3,05	250
13	ZU-RRA-13	Renovación - Reactivación	35,39	300
14	ZU-RRA-14	Renovación - Reactivación	38,73	300
15	ZU-RRA-15	Renovación - Reactivación	18,03	300
16	ZU-RRA-16	Renovación - Reactivación	4,45	200
17	ZU-RRA-17	Renovación - Reactivación	2,01	200
18	ZU-RRA-18	Renovación - Reactivación	1,16	200
19	ZU-RRA-19	Renovación - Reactivación	3,38	200
20	ZU-RRA-20	Renovación - Reactivación	0,52	200
21	ZU-RRA-21	Renovación - Reactivación	3,35	200
22	ZU-RRA-22	Renovación - Reactivación	0,85	200
23	ZU-RRA-23	Renovación - Reactivación	5,78	200
24	ZU-RRA-24	Renovación - Reactivación	0,85	200
25	ZU-RRA-25	Renovación - Reactivación	0,45	200
26	ZU-RRA-26	Renovación - Reactivación	1,36	250



SC-CER509555


**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
27	ZU-RRA-27	Renovación - Reactivación	8,61	120
28	ZU-RRA-28	Renovación - Reactivación	4,86	120
29	ZU-RRA-29	Renovación - Reactivación	2,08	200
30	ZU-RRA-30	Renovación - Reactivación	2,63	200
31	ZU-RRA-31	Renovación - Reactivación	1,15	120
<b>TOTAL</b>			<b>294,99</b>	

**Artículo 202°. En Tratamiento de Renovación modalidad Redesarrollo (RRD).**

Las densidades de los polígonos de Redesarrollo son las siguientes:

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
1	ZU-RRD-01	Renovación - Redesarrollo	16,22	250
2	ZU-RRD-02	Renovación - Redesarrollo	15,55	250
3	ZU-RRD-03	Renovación - Redesarrollo	7,69	250
4	ZU-RRD-04	Renovación - Redesarrollo	28,14	250
5	ZU-RRD-05	Renovación - Redesarrollo	3,09	250
6	ZU-RRD-06	Renovación - Redesarrollo	1,66	250
<b>TOTAL</b>			<b>72,35</b>	

**Artículo 203°. En Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI).**

Por tratarse de porciones del territorio con necesidad de mejoramiento de vivienda y de los componentes de los sistemas públicos y colectivos, se determina un rango de densidad habitacional bajo, como se establece a continuación:

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
1	ZU-MI-01	Mejoramiento Integral	4,17	120
2	ZU-MI-02	Mejoramiento Integral	2,47	108
3	ZU-MI-03	Mejoramiento Integral	6,52	120
4	ZU-MI-04	Mejoramiento Integral	0,63	108
5	ZU-MI-05	Mejoramiento Integral	0,31	108
6	ZU-MI-06	Mejoramiento Integral	10,22	112
7	ZU-MI-07	Mejoramiento Integral	8,88	120
8	ZU-MI-08	Mejoramiento Integral	1,17	112
9	ZU-MI-09	Mejoramiento Integral	0,71	31
10	ZU-MI-10	Mejoramiento Integral	12,82	120
11	ZU-MI-11	Mejoramiento Integral	1,14	31
12	ZU-MI-12	Mejoramiento Integral	0,77	31
13	ZU-MI-13	Mejoramiento Integral	1,29	31
14	ZU-MI-14	Mejoramiento Integral	2,91	31
15	ZU-MI-15	Mejoramiento Integral	13,67	120





N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad (Viv/ha.) sobre área bruta
16	ZU-MI-16	Mejoramiento Integral	1,23	31
17	ZU-MI-17	Mejoramiento Integral	0,39	31
18	ZU-MI-18	Mejoramiento Integral	22,07	120
19	ZU-MI-19	Mejoramiento Integral	13,41	120
20	ZU-MI-20	Mejoramiento Integral	3,42	120
21	ZU-MI-21	Mejoramiento Integral	4,17	91
22	ZU-MI-22	Mejoramiento Integral	0,31	200
23	ZU-MI-23	Mejoramiento Integral	8,40	300
<b>TOTAL</b>			<b>121,06</b>	

## CAPÍTULO II. EDIFICABILIDAD PARA ACTIVIDADES RESIDENCIALES Y OTROS USOS

### Artículo 204°. Edificabilidad por Tipología de Vivienda.

En la tipología de vivienda Unifamiliar, Trifamiliar, Bifamiliar, RM1, RM2 Y RM3 (Multifamiliares); se deberán tener en cuenta los siguientes condicionantes para su edificabilidad.

EDIFICABILIDAD POR TAMAÑO DE LOTE Y TIPOLOGIA DE VIVIENDA	
Área lote	Edificabilidad
Hasta 300 m <sup>2</sup> Unifamiliar, Trifamiliar, Bifamiliar, RM1, RM2	Altura de pisos por sección vial 1 -7m h= 2 pisos +mansarda 7 – 10 m h= 3 pisos + mansarda 10-12 m h= 4 pisos + mansarda Mayor a 12m h= 5 pisos + mansarda
301 a 5000 m <sup>2</sup> Multifamiliar (RM-3)	Índice Construcción e Índice de Ocupación o Retiros adicionales (Sección vial mínima de 12 m) Lotes entre 301 a 700 Lotes entre 701 a 1.000 Lotes entre 1.001 a 2.000 Lotes entre 2001 a 5000
Mayor a 5.000m <sup>2</sup>	Aplicación de Densidades según polígono de tratamiento urbanístico

### Artículo 205°. Edificabilidad y obligación de Parqueaderos

Para la aplicación de los aprovechamientos en los diferentes tratamientos urbanísticos asignados, la edificabilidad y la obligación de parqueaderos se darán a partir de los siguientes rangos y áreas de lotes:



SC-CER509555



**CONCEJO**  
ITAGÜÍ

EDIFICABILIDAD Y OBLIGACION DE PARQUEADEROS						
AREA LOTE	FRENTE LOTE (mínimo)	I.C. (Índice de construcción #)	I.O (Índice de ocupación %)	ALTURA Max en uso residencial	PARQUEADEROS	OBSERVACIONES
Hasta 300	6.50	N/A	100 (norma de patios y vacíos)	Según Sección vial	*1 carro/viv	-Se deberá cumplir con la construcción de parqueaderos para vivienda en relación 1 celda/1 vivienda y podrá sustituir hasta el 50% de los parqueaderos de carros en motos. -En todos los casos donde no se cumplan con la totalidad de los parqueaderos, las celdas faltantes podrán ser compensados en dinero. En los lotes con frente menor se podrá compensar el 100% de las celdas.
301 a 700	11.00	3	80% o aplica retiros adicionales	8	1 carro/viv	Se deberá cumplir con la construcción de parqueaderos para vivienda en relación 1celda/1vivienda y podrá sustituir el 40% de los parqueaderos de carros en motos. En ningún caso se podrá compensar parqueaderos.



Viene del Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del plan de ordenamiento territorial -POT- del Municipio de Itagüí-Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias



CONCEJO  
ITAGÜÍ

EDIFICABILIDAD Y OBLIGACION DE PARQUEADEROS						
AREA LOTE	FRENTE LOTE (mínimo)	I.C. (Índice de construcción #)	I.O (Índice de ocupación %)	ALTURA Max en uso residencial	PARQUEADEROS	OBSERVACIONES
701 a 1000	11.00	3	aplica retiros adicionales	10	1 carro/viv	Se deberá cumplir con la construcción de parqueaderos para vivienda en relación 1celda/1vivienda y podrá sustituir el 30% de los parqueaderos de carros en motos.
1001 a 2000	20.00	3	80% aplica retiros adicionales	12	1 carro/viv	Se deberá cumplir con la construcción de parqueaderos para vivienda en relación 1celda/1vivienda y podrá sustituir el 20% de los parqueaderos de carros en motos.
2.001 a 2.500	20.00	3	70% aplica retiros adicionales	12	1 carro/viv	Se deberá cumplir con la construcción de parqueaderos para vivienda en relación 1celda/1vivienda y podrá sustituir el 10% de los parqueaderos de carros en motos.
2.501 a 3.000	25.00	2.8		14	1 carro/viv	Se deberá cumplir con la construcción de parqueaderos para vivienda en relación 1celda/1vivienda y podrá sustituir el 10% de los parqueaderos
3.001 a 3.500	25.00	2.6		16		
3.501 a 3.500	25.0a0	2.4		17		
4.001 a 4.500	25.00	2.2		18		
4.501 a 5.000	25.00	2		20		





CONCEJO  
DE ITAGÜÍ

EDIFICABILIDAD Y OBLIGACION DE PARQUEADEROS						
AREA LOTE	FRENTE LOTE (mínimo)	I.C. (Índice de construcción #)	I.O (Índice de ocupación %)	ALTURA Max en uso residencial	PARQUEADEROS	OBSERVACIONES
						de carros en motos.
Mayores a 5.000 m <sup>2</sup>	Aplican densidades según polígono de tratamiento urbanístico.					

**Parágrafo 1.** La edificabilidad y las obligaciones de parqueaderos aplican para todas las modalidades de licencia de construcción que generen nuevas unidades de vivienda, en la modalidad de multifamiliares RM-2 y RM-3.

**Parágrafo 2.** Para nuevas unidades de vivienda generadas como licencia de construcción en la modalidad de ampliación para RM-1, se deberá compensar 1 celda de parqueadero/1 vivienda, a partir de la cuarta vivienda.

**Parágrafo 3.** La altura determinada para cada modalidad del multifamiliar RM-3, incluye el uso comercial y de servicios.

**Parágrafo 4.** Todo nuevo desarrollo multifamiliar en la tipología de vivienda RM2 y RM3, deberá contar con un espacio para la instalación de un módulo destinado a bicicletas, a razón de 1 bicicleta/2 viviendas. Este podrá ser horizontal o vertical.

**Parágrafo 5.** Para todos los proyectos que se desarrollen en tipología de vivienda multifamiliar (RM-3) que generen un retiro adicional a medianerías, conformando acabado de fachada lateral y posterior, se podrán otorgar mayores alturas y un índice de construcción adicional según reglamentación posterior

**Parágrafo 6.** La obligación de construcción de parqueadero podrá ser compensada en dinero, según reglamentación específica.

**Artículo 206°. Locales comerciales en Urbanización Multifamiliar.**

En urbanizaciones multifamiliares se permitirá el desarrollo de uso comercial con un máximo adicional del 20% del área construida en vivienda.

En polígonos residenciales se permitirá la localización de conglomerados comerciales en desarrollos nuevos de lotes mayores a dos mil (2.000) metros cuadrados.

**Artículo 207°. Locales comerciales en Multifamiliares RM3.**

En los lotes inferiores a 300 m<sup>2</sup> no se otorga edificabilidad adicional para locales comerciales y oficinas.



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜI

En las edificaciones residenciales que se desarrollen en lotes entre 301m<sup>2</sup> y 5.000m<sup>2</sup>, se permite la construcción en primer y segundo piso de locales comerciales y de servicios, siempre que se garantice acceso independiente para el uso residencial.

Para edificaciones residenciales en lotes superiores a 5.000m<sup>2</sup>, se permite 20% adicional de área de comercio de la edificabilidad aplicada al uso residencial.

#### Artículo 208°. Redensificación de Urbanizaciones

Las siguientes urbanizaciones abiertas localizadas en tratamiento de Consolidación 1, tienen prohibidas su redensificación. En todo caso se deberá conservar la altura aprobada para la urbanización, sin embargo podrá admitirse mansarda.

NOMBRE DE URBANIZACION	POLIGONO DE TRATAMIENTO
ALTOS DE BARILOCHE	ZU-CN1-23
ALTOS DE SAN GABRIEL 1,2,3	ZU-CN1-23
BARILOCHE	ZU-CN1-23
CAÑA Y CANELA	ZU-CN1-22
CEDROS DE BADAJOZ	ZU-CN1-16
MONTE ALTO	ZU-CN1-22
PORTAL DE DITAIRES	ZU-CN1-21
PORTAL DE LAS FLORES	ZU-CN1-21
VEGAS DE BARILOCHE	ZU-CN1-19
VILLA REAL	ZU-CN1-19
SAN AGUSTIN	ZU-CN1-19
SANTA MARIA LA NUEVA	ZU-CN1-14
ESTACION DEL SUR	ZU-CN1-15

**Parágrafo.** En las anteriores urbanizaciones solo se permite el otorgamiento de licencia de construcción en la modalidad de ampliación para la generación de mansardas.

#### Artículo 209°. Edificabilidad en uso industrial, comercial y de servicios.

Los aprovechamientos medidos en Índice de Construcción e índice de Ocupación, para actividades que no desarrollen usos residenciales, se rigen por las siguientes disposiciones:

Área lotes	Índice de ocupación	Índice de construcción
Menores a 500 m <sup>2</sup>	100% del área neta	2.5
entre 500 m <sup>2</sup> y 2000 m <sup>2</sup>	80% del área neta	2.7
Mayores a 2000 m <sup>2</sup>	70 % del área neta	3.0

**Parágrafo:** En todo caso en los proyectos de uso mixto no se podrá combinar la edificabilidad de la actividad residencial con índice de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, prohibiendo la utilización del índice adicional no utilizado en otros usos, para la proyección de nuevas unidades de vivienda.



SC-CER509555



**CAPÍTULO III. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE CESIÓN DE SUELO, ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 210°. Definición.**

Las obligaciones urbanísticas hacen referencia a la contribución o responsabilidad en suelo o compensación en dinero, a cargo del titular de la licencia de urbanización, parcelación, construcción o el acto de reconocimiento, según la intensidad de aprovechamiento del suelo que un proyecto urbanístico.

**Artículo 211°. Obligación de espacio público y equipamiento.**

Las obligaciones en relación con el espacio público y los equipamientos frente a los grupos de tratamientos y usos se establecen en la siguiente tabla:

OBLIGACIONES URBANISTICAS PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO					
AREA LOTE	ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	EQUIPAMIENTO	CUMPLIMIENTO PARA ESPACIO PUBLICO	CUMPLIMIENTO PARA EQUIPAMIENTO	OBSERVACIONES
hasta 300	3 m <sup>2</sup> /viv	no aplica	A partir de la 4° vivienda en RM-1 y RM-2	no aplica	no aplica
301 a 700	10 m <sup>2</sup> /viv	1 m <sup>2</sup> /viv	Para toda vivienda en RM-3	Para toda vivienda en RM-3	<u>Espacio público:</u> podrán ser compensados en dinero o mediante cesión de fajas. <u>Equipamiento:</u> podrán ser compensados en dinero o mediante la ejecución de obras según reglamentación específica.
701 a 1000	15 m <sup>2</sup> /viv				
1001 a 2000	15 m <sup>2</sup> /viv				
Mayor a 2000	15 m <sup>2</sup> /viv	Para toda vivienda en proyectos de urbanización	Para toda vivienda en proyectos de urbanización		

**Parágrafo 1°:** Todo proyecto inmobiliario que genere nuevas unidades de vivienda, deberá pagar obligaciones urbanísticas.



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

**Parágrafo 2°:** En los casos de reconocimientos de existencia de edificaciones, a partir de la cuarta destinación, deberán pagarse obligaciones urbanísticas en dinero.

**Parágrafo 3°:** En los casos de reconocimiento de edificaciones, las obligaciones urbanísticas se pagarán sobre la totalidad de los inmuebles a licenciar.

**Parágrafo 4°.** El alcalde municipal mediante decreto reglamentará el cálculo, forma de pago en dinero de las obligaciones urbanísticas para espacio público, equipamientos y vías locales, además de la aplicación del pago de las áreas a construir en equipamiento comunitario que se cumplan mediante la ejecución de obras.

**Parágrafo 5°.** Las obras de protección por condiciones de amenaza en espacio público a ceder en pago de obligaciones urbanísticas, no serán objeto de compensación ni ningún tipo de descuento económico.

**Parágrafo 6°.** Todo proyecto comercial, industrial y de servicios en la modalidad de licencia de construcción con área mínima construida de 100 m<sup>2</sup>, que genere una o más destinaciones en dichos usos, deberán ceder un 5% de suelo para espacio público y 1% para construcción de equipamiento. Lo anterior aplicado al índice de construcción.

#### **Artículo 212°. Obligaciones viales.**

Todo proyecto residencial, comercial, de servicios o industrial que tenga vías obligadas deberá construirlas y cederlas a favor del Municipio de Itagüí, a través de licencias de urbanización.

Todo proyecto debe cumplir con las vías obligadas según tipo de tratamiento así:

1. En polígonos con tratamiento de Consolidación, Mejoramiento Integral y Renovación en la modalidad de reactivación, cuando un lote urbanizado se desarrolle a través de licencia de urbanización, se le exigirá el retiro de acuerdo con lo definido por el alineamiento del proyecto vial, lo que implica la cesión de la franja generada al interior del lote por el retiro exigido. En caso de que la vía se requiera para acceder al proyecto, no solo se exigirá la cesión de la franja, sino también la construcción de los componentes de la vía.
2. En polígonos con tratamiento de Renovación en la modalidad de redesarrollo y Desarrollo Tipo 2, las vías que se configuren como cargas locales se construirán y cederán a título gratuito.
3. Para el caso de las vías que se configuran como cargas generales, el titular de licencia de urbanización cederá gratuitamente las fajas correspondientes al sistema vial principal en el evento en que dichos suelos no sean descontados del cálculo de aprovechamientos urbanísticos.
4. Se cederán las franjas configuradas desde el respectivo alineamiento.
5. Será obligación construir los componentes de la vía configurada como carga general, cuando se requiera para acceder al proyecto.



SC-CER509555

## CAPÍTULO IV. DESTINACIONES ESPECÍFICAS

### Artículo 213°. Obligaciones para la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Para el cumplimiento de la obligación del porcentaje de suelo para programas de vivienda de interés social se podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo u otro urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos, derechos fiduciarios u otros vehículos financieros.

### Artículo 214°. Aprovechamientos adicionales para la generación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

Cualquier lote localizado en los diferentes tratamientos urbanísticos del municipio podrá acceder a una edificabilidad adicional, según la reglamentación específica que establezca la administración municipal.

**Parágrafo.** Para todos los efectos de aprovechamientos en general, continuarán vigentes las disposiciones del Artículo 209 del Acuerdo Municipal 006 de 2014.

### Artículo 215°. Porcentaje y criterios aplicables a las áreas para servicios colectivos privados.

Todo proyecto de desarrollo residencial en lotes con áreas mayores a 300 m<sup>2</sup> deberá contar con un (1) m<sup>2</sup> de área para servicios colectivos privados por cada unidad de vivienda. En ningún caso serán objeto de compensación las áreas destinadas a servicios colectivos privados.

**Parágrafo.** Se entienden como áreas de servicios colectivos privados las áreas construidas comunes destinadas a actividades de esparcimiento de los residentes. Estas no se contarán dentro del índice de construcción.

## TITULO VIII. NORMAS VOLUMÉTRICAS.

### CAPÍTULO I. DIMENSIONES Y AISLAMIENTOS.

#### Artículo 216°. Áreas y frentes mínimos de lote.

Las especificaciones mínimas de área útil de lote son las siguientes:

1. Para vivienda unifamiliar construida en uno (1) o en dos (2) pisos:  
Área de lote = setenta y ocho (78) m<sup>2</sup>.  
Frente de lote = seis (6) metros lineales.
2. Para vivienda bifamiliar construida en dos (2) pisos, a razón de una familia por piso.





**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Área de lote = ciento cinco (105) metros cuadrados.

Frente de lote = siete (7) metros lineales.

3. Para vivienda trifamiliar construida en tres (3) pisos, a razón de una familia por piso.

Área de lote = ciento cinco (105) metros cuadrados

Frente de lote = siete (7) metros lineales.

4. Para lotes urbanizados con servicios y dispuestos para su enajenación o venta rigen los mismos estándares anteriores.

### **Artículo 217°. Actuaciones de urbanización.**

Para urbanizaciones abiertas, las áreas mínimas netas de lote no contemplan el retiro de antejardín entre la edificación y el andén respectivo. Para el dimensionamiento de dichos retiros el urbanizador y proyectista deberán incrementar las áreas de lote indicadas en este artículo, consultando los retiros exigidos para las diversas jerarquías del sistema vial previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan Vial Municipal.

Para la modalidad contemplada en el literal 4) del artículo anterior, el urbanizador estará obligado a indicar sobre planos la modalidad de vivienda a la cual está dirigida la urbanización, e informar a los interesados en adquirir las posibilidades de construcción sobre los mismos para lo cual entregará los planos y especificaciones constructivas que deberán seguirse para cada lote, indicando claramente los aspectos que no son susceptibles de ser modificados.

Otras soluciones de vivienda diferentes a las establecidas en el presente acuerdo quedan expresamente prohibidas.

Para los predios contiguos donde aplique la tipología de vivienda RT se permitirá el uso común de escaleras y circulaciones de acceso.

### **Artículo 218°. Requerimientos para vivienda en suelo urbano y de expansión urbana.**

Toda unidad de vivienda debe estar dotada como mínimo de salón social, un baño, cocina y zona de ropas, así como un número máximo de habitaciones de acuerdo al área construida privada, así:

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	Área mínima construida privada (m2)	Número máximo de habitaciones (Unidades)
Apartaestudios	35	1 habitación
Vivienda comercial	igual o mayor a 60	3 habitaciones o más

**Parágrafo 1°.** Viviendas superiores a los 60 m2, pueden generar una habitación extra cada 8m2 construidos privados adicionales.

**Parágrafo 2°.** Dentro de las áreas construidas no se contabilizarán las destinadas a garajes, parqueaderos, cuartos útiles, cuartos de juegos o similares.



SC-CER509555



**Artículo 219°. Requerimientos para la Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Social y Prioritario -VIP- en suelo urbano y de expansión urbana.**

Estas tipologías de vivienda son de precio regulado, según reglamentación del gobierno nacional, las cuales deben estar dotada como mínimo de salón social, un baño, cocina y zona de ropas, así como un número máximo de habitaciones de acuerdo al área construida privada, así:

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	Área mínima construida privada (m2)	Número máximo de habitaciones (Unidades)
Apartaestudios VIP	30	1
Vivienda VIP	40	2
Vivienda VIS	52	3

**Parágrafo 1°.** Los espacios que sean susceptibles de convertirse en alcoba o aquellos que se pueda disponer una cama, tales como bibliotecas, estudios, salas de estar contarán como alcoba.

**Parágrafo 2°.** Toda vivienda deberá tener al menos un servicio sanitario al que se pueda acceder directamente desde el área social, sin necesidad de acceder a una alcoba, incluso cuando solo exista uno para la vivienda.

**Artículo 220°. Subdivisión en suelo urbano**

Queda prohibida la subdivisión de predios sin el trámite conjunto de una licencia de urbanización.

Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del Decreto nacional 1077 de 2015, salvo cuando:

1. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.
2. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.
3. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.

**Artículo 221°. Iluminación y ventilaciones naturales para licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.**

Toda construcción deberá disponer de espacios de iluminación y ventilación natural directa, a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores.

En viviendas con tipología Unifamiliar, Bifamiliar, el lado mínimo de patio será de 2.00 m y el área mínima inicial desde el primer piso será de 5.00 m².

Para viviendas en tipología familiar RT, RM-1, R-M2 y R-M3 les será aplicables la siguiente reglamentación de patios y vacíos:



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

1. En primer piso residencial, el lado mínimo de patio será de 2.00 m y el área mínima inicial será de 4.00 m<sup>2</sup>.
2. Para el piso 2 residencial, se deberá conservar el vacío inicial de 4m<sup>2</sup>, más un mínimo adicional de 2m<sup>2</sup>, para un área total de vacío y patio de 6m<sup>2</sup>.
3. Para el piso 3 residencial, se deberá conservar el vacío del piso inferior de 6m<sup>2</sup>, más un mínimo adicional de 2m<sup>2</sup>, para un área total de vacío y patio de 8m<sup>2</sup>.
4. Para el piso 4 residencial, se deberá conservar el vacío del piso inferior de 8m<sup>2</sup>, más un mínimo adicional de 2m<sup>2</sup>, para un área total de vacío y patio de 10m<sup>2</sup>.
5. Para el piso 5 residencial, se deberá conservar mínimo el vacío del piso inferior de 10m<sup>2</sup> y podrá generar un área adicional de patio, si el proyecto lo requiere.
6. Para viviendas en tipología familiar RM-3, se regirá por norma de índice de ocupación.

**Parágrafo.** En fachadas laterales o posteriores solamente se podrán proyectar terrazas o miradores sobre el retiro adicional y el muro de cerramiento en el lindero tendrá una altura mínima de cinco (5) metros. En ningún caso se podrá generar voladizos sobre estas fachadas.

**Artículo 222°. Iluminación y ventilaciones naturales para licencia de construcción en la modalidad de ampliación y modificación.**

En todo proyecto de uso residencial en la modalidad de ampliación y modificación que genere nuevas unidades de vivienda hasta cinco (5) pisos, cada piso a adicionar o vivienda generada, se deberá conservar el vacío existente desde el piso inicial, un área de patio mínimo adicional de 2m<sup>2</sup> contigua al vacío del piso inferior.

**Parágrafo.** En las edificaciones que tengan un patio existente de 9.00 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2.00m, no será obligatorio el área adicional de patio o vacío.

**Artículo 223°. Consideraciones generales para normas de patios y vacíos.**

1. Se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de espacios pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o a niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es superior a dos (2) metros siempre y cuando mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas. o con ángulos diferentes; además, los vidrios deberán ser fijos y opacos con sillar a 1.20 metros y hasta 1.80 metros de altura, a partir de la cual se podrán tener un máximo de dos (2) celosías o sistema de ventilación en su parte superior.
2. El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de este piso; en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

3. Las alcobas podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas iluminadas, siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no tenga una distancia mayor a 1.50 metros.

#### **Artículo 224°. Retiros entre fachadas y aislamiento a linderos.**

Para viviendas en tipología familiar RM-3, se reglamentará los retiros a medianerías y no se podrá generar voladizos. (Fachada semicerrada).

**Parágrafo 1.** En fachadas laterales o posteriores solamente se podrán proyectar terrazas o miradores sobre el retiro adicional y el muro de cerramiento en el lindero tendrá una altura mínima de cinco (5) metros. En ningún caso se podrá generar voladizos sobre estas fachadas.

**Parágrafo 2:** Para efectos de impulsar la construcción sostenible y/o soluciones basadas en la naturaleza como muros verdes, la Dirección Administrativa de Planeación, reglamentará los incentivos para el desarrollo de este tipo de construcciones.

#### **Artículo 225°. Altura de piso.**

La altura libre mínima establecida para las viviendas será de 2.30 metros y máxima de 3.50 metros, tomados desde el nivel de piso acabado, hasta la parte inferior acabada de la losa o cubierta.

#### **Artículo 226°. Voladizos.**

En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la losa cubierta del primer piso sobre antejardines, andenes y zonas verdes, en la forma siguiente:

1. Frente a vías o servidumbres con sección inferior a siete (7) metros, no se permitirán voladizos.
2. Frente a vías o servidumbres con sección superior a siete (7) metros, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros con fachada abierta, cerrada o balcón.
3. Los voladizos cerrados tendrán una dimensión máxima de ochenta (80) centímetros sobre andenes, zonas verdes y antejardines. El voladizo cerrado conservará su carácter sea que disponga o no de ventanearía.
4. Los voladizos abiertos tendrán una dimensión máxima de ochenta (80) centímetros sobre andenes y zonas verdes, y uno con cincuenta (1.5) metros sobre antejardines.
5. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de uno con cincuenta (1.50) metros.
6. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel del andén y su dimensionamiento se hará con respecto al paramento fijado para el primer piso de la edificación. En terrenos con pendiente la altura mínima



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.

7. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones que estén a menos de un (1) metro del lindero deberán contar con un muro de aislamiento mínimo de dos (2) metros de altura, salvo que la edificación colindante ya cuente con dicho muro.
8. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a cincuenta (50) centímetros.

## **CAPÍTULO II. ESTACIONAMIENTOS.**

### **Artículo 227°. Parqueaderos en usos residenciales.**

Los parqueaderos deberán disponerse dentro de las edificaciones (en sótanos, semisótanos o en altura). Los accesos a los parqueaderos deben estar dispuestos en forma tal que no causen conflictos en las vías públicas.

**Parágrafo 1.** En el evento de requerirse el desarrollo de sótanos, se deberá dar aplicación al numeral 3.3 Medidas de Manejo para las zonas de recarga, establecidas en el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero.

### **Artículo 228°. Parqueaderos en usos diferentes al residencial.**

Los proyectos comerciales y/o de servicios deberán disponer de una (1) celda de parqueadero privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y una (1) celda de parqueadero común para visitantes por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o por cada local menor a 50 m<sup>2</sup> construidos.

Como incentivo a la construcción de equipamiento de parqueaderos públicos, no se generarán obligaciones urbanísticas de espacio público y equipamiento en las edificaciones en altura destinadas para parqueaderos para uso público.

Los proyectos industriales deberán disponer de un (1) parqueadero privado por cada 500 m<sup>2</sup> construidos y un (1) parqueadero para visitantes por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

**Parágrafo.** En el evento de requerirse el desarrollo de sótanos, se deberá dar aplicación al numeral 3.3 Medidas de Manejo para las zonas de recarga, según la clase de suelo y las categorías definidas en los POT y PBOT del Valle de Aburrá, del Plan de Manejo Ambiental del Acuífero.

### **Artículo 229°. Dimensiones Mínimas de Parqueaderos en Edificaciones multifamiliares.**

Para el cálculo de parqueaderos se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

1. Celda frontal o diagonal para carros: 2.30 x 5.00.
2. Celda en parqueo paralelo o lineal para carros: 2.30 x 6.00
3. Celda para motocicletas: 1.00 x 2.00.



SC-CER509555



**Artículo 230°. Dimensiones mínimas para movilidad activa e incluyente.**

**CONCEJO**  
L. DE ITAGÜÍ

Los parqueaderos contarán con las siguientes dimensiones:

1. Celda para discapacitados: 3.50 x 5.00.
2. Celda para bicicletas: 0.70m x 1.90 m (Estos podrán solucionarse tanto verticalmente como horizontalmente)

**Artículo 231°. Geometría de los parqueaderos.**

Se deberá tener en cuenta las siguientes condiciones técnicas:

1. Los parqueaderos en paralelo o dispuestos entre 30° a 60° de inclinación de la celda vehicular, podrán tener una circulación mínima de 3.80m en único sentido.
2. Los parqueaderos dispuestos a 90° de inclinación de la celda vehicular, deberán contar con una circulación en ambos sentidos de mínimo 5.00.

**TITULO IX. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA**

**Artículo 232°. Aplicabilidad de los Reconocimientos.**

El procedimiento para el reconocimiento de construcciones será el establecido para el efecto en el capítulo 4 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

**Artículo 233°. Improcedencia de los Reconocimientos.**

Las siguientes edificaciones no podrán ser reconocidas:

1. Las que se encuentren localizadas en zonas definidas como de alto riesgo no recuperable.
2. Las que se encuentren localizadas total o parcialmente sobre el espacio público.
3. Las que sobrepasen la línea de paramento, tanto en primer piso como en pisos superiores.
4. Las que presenten pisos adicionales a la altura máxima permitida por el presente acuerdo.
5. Las que superen los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el presente Acuerdo.
6. Las construcciones e inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 y artículo 122 de la ley 388 de 1997.
7. Las construcciones localizadas en retiros definidos por el presente Acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para la expedición de actos de reconocimiento se exigirá por parte de los Curadores Urbanos la compensación por concepto de



SC-CER509556



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

espacio público y equipamientos, conforme con la reglamentación que para el efecto expida la administración municipal dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan.

En concordancia con el numeral 1 del artículo 7 de la Ley 1848 de 2017, se permite el reconocimiento de equipamientos existentes en zonas de protección ambiental que estén destinados a la conservación, mantenimiento y mejoramiento de los suelos protegidos por valores ambientales declarados por el municipio.

El reconocimiento de edificaciones de Vivienda de Interés Social que se localizan en asentamientos legalizados en áreas sometidas al tratamiento de consolidación y mejoramiento integral se someterá a las disposiciones particulares establecidas en la sección de normas para el tratamiento de mejoramiento integral.

### **PARTE III. COMPONENTE RURAL.**

#### **TITULO I. LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.**

##### **Artículo 234°. Ocupación del suelo rural.**

Para el corto y mediano plazo en el uso y la ocupación del suelo rural, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ruralidad de Itagüí, se orientará a la distribución racional de los usos del suelo rural, con el propósito de garantizar la conservación de la biodiversidad y la oferta y regulación de los servicios ecosistémicos.

##### **Artículo 235°. Desarrollo territorial.**

Para la concreción de esta política en el corto y mediano plazo son necesarias acciones focalizadas a consolidar un desarrollo territorial equilibrado en la ruralidad que proteja la identidad cultural, la producción rural sostenible y el ecoturismo inclusivo e incluyente y enfocado en el conocimiento y la preservación del patrimonio natural y cultural.

Es necesario implementar y fortalecer un conjunto de reglamentaciones e incentivos para un desarrollo rural en función de la preservación de la biodiversidad y la oferta y regulación de los servicios ecosistémicos, así como fomentar una cultura ciudadana de conocimiento y apropiación de su territorio y de su uso sostenible.

##### **Artículo 236°. Articulación con los instrumentos de ordenación ambiental.**

La Política Ambiental para el suelo rural del municipio pretende principalmente la conservación y protección de las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) donde se encuentra el DMI DVARC, las áreas de especial importancia ambiental existentes, y en general todas aquellas priorizadas como parte de la Estructura Ecológica, así como también la sostenibilidad ambiental en las actividades económicas y procesos productivos desarrollados en el territorio.



SC-CER509555



**Artículo 237°. Medidas de manejo para las zonas de recarga en suelo rural.**

Se establecen las siguientes medidas de manejo del acuífero en el suelo rural.

MM	Medida de Manejo para las zonas de recarga
A	No está permitida la ejecución de acciones en la zona de recarga del acuífero, que perjudiquen la continuidad natural del flujo y afecte sus condiciones biológicas, ecosistémicas, hidrológicas e hidrogeológicas.
B	Mantener, favorecer y/o potenciar la función de recarga, por medio de acciones de conservación, restauración y/o bioingeniería que permitan la continuidad natural del flujo y estén enfocadas a la protección y conservación de las condiciones biológicas, ecosistémicas, hidrológicas e hidrogeológicas de la zona de recarga.
C	En el caso en que se encuentre algún tipo de intervención o afectación en esta categoría de suelo, para el momento de la concertación, se deben realizar acciones enfocadas a rehabilitar la función de infiltración y recarga de estos y garantizar que cumpla con la categoría de protección concertada en el POT.

**TITULO II. GESTIÓN DEL RIESGO EN EL SUELO RURAL.**

**CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN DE RIESGOS**

**Artículo 238°. Estudios detallados.**

Conforme a los resultados de estudios detallados realizados en algunas áreas con condición de riesgo, se determinan los niveles de riesgo en los polígonos de estudio en términos de alto, medio, bajo y define su mitigabilidad; además se establecen las medidas estructurales y no estructurales que una vez implementadas y monitoreadas permiten reducir la amenaza y/o vulnerabilidad, conllevando a una reducción del nivel del riesgo.

**Artículo 239°. Categorías de riesgo.**

Las categorías del riesgo pueden variar en función de la amenaza, la cual es un proceso dinámico en el tiempo, y cuya condición puede cambiar de acuerdo con la recurrencia de fenómenos, los cuales están supeditados a la realización de las obras de mitigación así como al seguimiento y monitoreo de dichas superficies.

**Sección III. Zonificación de riesgo por movimientos en masa.**

**Artículo 240°. Riesgo alto mitigable.**

Esta categoría de riesgo comprende 0,47 ha, que corresponde al 0,1% del suelo rural del municipio y se localiza en pequeños sectores de las veredas El Porvenir, El Ajizal, Los Gómez y La María.



SC-CER509555

#### **Artículo 241°. Riesgo Medio.**

Esta categoría de riesgo se presenta en 12,05 ha, lo que corresponde al 2,7% del suelo rural del municipio y se localiza en ciertos sectores de las veredas El Ajizal, Los Gómez, Los Olivares, El Pedregal y La María.

#### **Artículo 242°. Riesgo Bajo.**

Se encuentra en las veredas El Pedregal, Los Olivares, Los Gómez y El Ajizal, y representa 1,37 ha y ocupa el 0,3% del suelo rural del municipio.

Ver Mapa 17. Zonificación de Riesgo Por Movimientos en Masa (ED).

### **Sección IV. Zonificación de riesgo por avenidas torrenciales.**

#### **Artículo 243°. Riesgo alto no mitigable.**

Esta categoría de riesgo comprende 0,004 ha, que corresponde a 0,001% suelo rural del municipio y se encuentra relacionado con un pequeño sector de la quebrada La Tablaza en el sector El Progreso

#### **Artículo 244°. Riesgo alto mitigable.**

Se encuentra asociado con la quebrada Los Gómez en la vereda Los Gómez y con la quebrada La Tablaza en la vereda El Pedregal. Representa 0,08 ha y comprende el 0,02% del suelo rural del municipio.

Ver Mapa 16. Zonificación de Riesgo Por Avenida Torrencial (ED).

### **Sección V. Zonificación de riesgo por inundaciones en el suelo rural.**

#### **Artículo 245°. Riesgo alto mitigable.**

Se encuentra asociado con la quebrada Los Gómez en la vereda Los Gómez, y con la quebrada La Tablaza en las veredas El Pedregal y El Progreso. Representa 0,08 ha y comprende el 0,02% del suelo rural del municipio.

Ver Mapa 18. Zonificación de Riesgo Por Inundación (ED).

## **CAPÍTULO II. ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO.**

#### **Artículo 246°. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en el suelo rural.**

Para el suelo rural se identifican bajo la categoría de áreas con condición de riesgo por movimientos en masa 3,2 ha que representa el 0,7% de esta clase de y se encuentran en los siguientes sectores:

1. Al norte de la vereda El Pedregal
2. Al sur de la vereda Loma de los Zuleta.
3. Al oeste de la vereda La María.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Ver Mapa 30. Áreas con Condición de Amenaza de Riesgo y Áreas con Condición de Amenaza por Movimiento en Masa en Suelo Rural.

### TITULO III. USOS DEL SUELO RURAL

#### **Artículo 247°. Definición.**

Corresponde al fraccionamiento del territorio por zonas de acuerdo con la vocación que éste tenga desde el punto de vista de las restricciones para la urbanización e intervención (suelos de protección), la capacidad de uso del suelo que se refiere al uso potencial del suelo, a la reglamentación de usos contenida en los determinantes ambientales y finalmente a las coberturas y usos del suelo existentes, todos estos aspectos que consolidan el modelo de ocupación definido para el municipio.

Ver Mapa 32. Usos del Suelo Rural.

#### **Artículo 248°. Zonas con potencial de oferta de bienes y servicios ambientales - DRMI DVARC**

Esta zona corresponde a la categoría de ordenamiento de recuperación para la preservación y está orientada al restablecimiento de las condiciones naturales primigenias.

El uso principal en esta zona corresponde al forestal protector.

como uso complementario, se establece el dotacional asociado a la protección ambiental y al ecoturismo.

También se consideran complementarios, los usos de captación, tratamiento y distribución de agua, y la categoría de información y comunicaciones.

Como usos condicionados se permite el uso residencial con densidades de 1 vivienda cada 38 ha, la agricultura y ganadería.

La actividad minera también se restringe y se condiciona.

#### **Artículo 249°. Zonas de producción forestal sostenible - DRMI DVARC.**

Corresponde a la categoría de ordenamiento de producción y está orientada a establecer prácticas de manejo y conservación de suelos en áreas con potencial de erosión o con procesos erosivos consolidados y, desarrollar prácticas de control a los procesos de expansión de la frontera agrícola y pecuaria, como las barreras vivas.

El uso principal propuesto para esta zona corresponde al de agricultura, ganadería y silvicultura, donde prevalezcan las buenas prácticas agrícolas, los arreglos agroforestales, así como el forestal productor que promuevan la conservación del recurso suelo y usos dotacionales.

Como usos complementarios se tienen el uso agroindustrial, los servicios hoteleros (excepto el de código 5530 correspondiente al de estancia por horas), comercio



SC-CER509555



**CONCEJO**  
DE ITAGÜÍ

minorista, institucional grupo 1, el suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, la captación, tratamiento y distribución de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, La categoría de información y comunicaciones, y finalmente, el institucional asociado a la protección y al ecoturismo.

Como usos condicionados se proponen el residencial con densidades de 1 vivienda cada 3-5 ha (Resolución 9328 del 2007) y la explotación de minas y canteras.

### **Artículo 250°. Borde Urbano Rural.**

Esta zona corresponde a la franja con función amortiguadora del DRMI DVARC donde se definen usos orientados a atenuar y prevenir las perturbaciones sobre esta, contribuyen a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en esta área, armonizan la ocupación y transformación del territorio con los objetivos de conservación y aportan a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las mismas.

Para subzona de producción agroforestal y silvopastoril, el uso principal es el de agricultura, ganadería y silvicultura, haciendo énfasis en arreglos agroforestales y silvopastoriles, dadas las restricciones desde el punto de vista de capacidad de uso del suelo.

Como usos complementarios se establece el de captación, tratamiento y distribución de agua; la evacuación y tratamiento de aguas residuales, la categoría de información y comunicaciones, el espacio para el albergue de animales domésticos o mascotas, el uso dotacional, referente a ecoparques de borde y el uso de servicios hoteleros (excepto el de código 5530 correspondiente al de estancia por horas).

Como usos condicionados se propone el residencial con densidad de 1 vivienda cada 3 a 5 hectáreas (Resolución 9328 del 2007) y la explotación de minas y canteras.

La subzona 2, corresponde a suelos de protección municipal como Nodos y fragmentos que hacen parte de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica que se encuentran localizados en la zona sur del municipio (vereda La María y Los Olivares).

En esta subzona tiene como uso principal el forestal protector.

Como usos complementarios, el institucional asociado a la protección y al ecoturismo, el uso dotacional, referente a ecoparques de borde y el uso de servicios hoteleros (excepto el de código 5530 correspondiente al de estancia por horas), la captación, tratamiento y distribución de agua y la categoría de información y comunicaciones.

Como usos condicionados se establece el residencial con densidad de 1 vivienda cada 38 hectáreas (Resolución 9328 del 2007), la agricultura y ganadería.



SC-CER509555



Parágrafo. Para cualquier desarrollo de actividad económica permitida dentro de la zona de usos, los propietarios de los lotes de terreno están en la obligación de evitar la pérdida de cobertura vegetal de los nodos y enlaces estructurantes de la red de conectividad establecidos en el mapa 5. Estructura Ecológica.

**Artículo 251°. Minero (explotación de minas y canteras).**

Esta zona corresponde a las superficies del territorio rural con actividades de explotación de minas y canteras, y en las cuales se posee título minero.

El uso principal es el de explotación de minas y canteras.

Dentro de los usos complementarios se encuentran el de agricultura, ganadería y silvicultura, la captación, tratamiento y distribución de agua, la categoría de información y comunicaciones, y el de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

Como uso condicionado, se tiene el residencial, el cual solo es aplicable si hay plan de abandono y cierre de actividades extractivas.

La densidad es de 1 vivienda cada 3-5 hectáreas.

**Artículo 252°. Industrial.**

El uso principal es la transformación de materiales producto de la extracción de minas y canteras.

Como usos complementarios se proponen el de servicios, enfocados al almacenamiento y bodegaje, la agricultura y ganadería, únicamente con las actividades definidas para los códigos A0143, A0144, A0145, A0149 del CIU, las categorías de captación, tratamiento y distribución de agua, y de información y comunicaciones.

**Artículo 253°. Retiros a Corrientes hídricas.**

Se consideran como las áreas con uso forestal protector a los nacimientos, asumiendo mínimo cien (100) metros a la redonda a partir de la periferia y, una faja no inferior a 30 metros de ancho paralela a las líneas de mareas máximas a cada lado de cauces y alrededor de lagos y depósitos de agua.

El uso principal es el forestal protector.

**Artículo 254°. Tabla de interrelación de usos del suelo rural.**

Los usos del suelo principales complementarios y condicionados aplicables a las zonas de usos del suelo es la siguiente:

Código polígono	Zona de actividad	Uso principal	Código CIU	Uso complementario	Código CIU	con
Z1_DRMI_01	DRMI DVARC - zonas con potencial de oferta de	Forestal protector (FP)	NA	Dotacional asociado a la protección y al ecoturismo	NA	Agri ga



Código polígono	Zona de actividad	Uso principal	Código CIU	Uso complementario	Código CIU	con Ex de c
	bienes y servicios ambientales					
				Captación, tratamiento y distribución de agua	E36	Re-
				Información y comunicaciones	J61	
				Agroindustria	C10 (106, 107, 108)	Re
				Servicios hoteleros	I55 excepto 5530	
				Comercio Grupo 1	G 4711, 4719, 4722, 4723, 4729, 4773 y 4724	
				Institucional Grupo 1	NA	
			A01, A02	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	E35	Ex de c
				Captación, tratamiento y distribución de agua	E36	
				Evacuación y tratamiento de aguas residuales	E37	
				Información y comunicaciones	J61	
				dotacional asociado a la protección y al ecoturismo	NA	
Z3_BordeUR_S1	Borde Urbano Rural Subzona 1	Agricultura, ganadería y silvicultura	A01, A02	Captación, tratamiento y distribución de agua	E36	Exp min: cant



Código polígono	Zona de actividad	Uso principal	Código CIU	Uso complementario	Código CIU	con
				Evacuación y tratamiento de aguas residuales	E37	Re (1v)
				Información y comunicaciones	J61	
				Albergue de animales domésticos o mascotas	NA	
				Dotacional y servicios hoteleros	I55 excepto 5530	
Z3_BordeUR_S2	Borde Urbano Rural Subzona 2	Forestal protector (FP)	NA	Institucional asociado a la protección y al ecoturismo	NA	Agri ga  Ex de c
				Dotacional (parque de borde) y servicios hoteleros	I55 excepto 5530	Re
				Captación, tratamiento y distribución de agua	E36	
				Información y comunicaciones	J61	
Z4_Minero	Explotación de minas y canteras	Explotación de minas y canteras	B	Agricultura, ganadería y silvicultura	A01, A02	Res (1v) (solo si h: abal cieri activi extra)
				Captación, tratamiento y distribución de agua	E36	
				Información y comunicaciones	J61	
				Evacuación y tratamiento de aguas residuales	E37	
Z5_Industrial	Industrial	Transformación de materiales producto de la extracción de	NA	Servicios (almacenamiento, bodega)	NA	NA
				Forestal Protector	NA	



Código polígono	Zona de actividad	Uso principal	Código CIU	Uso complementario	Código CIU	con
		minas y canteras.		Información y comunicaciones	J61	
				Captación, tratamiento y distribución de agua	E36	
Z6_Retiros Corrientes de agua	Retiros corrientes de agua	Forestal protector	NA	NA	NA	

**Parágrafo.** Cuando las actividades industriales cesen en la zona de uso Z5\_Industrial, le será aplicable el uso forestal protector.

#### PARTE IV. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

##### TITULO I. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.

##### Artículo 255°. Planes Parciales.

Este instrumento se aplicará para el desarrollo de los suelos enmarcados en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana y de desarrollo en sus dos modalidades: desarrollo en el suelo urbano y desarrollo en el suelo de expansión.

Los siguientes son los polígonos de tratamiento urbanístico que deberán adoptar este instrumento para su desarrollo:

##### 1. En suelos de renovación urbana:

CÓDIGO POLÍGONO	ÁREA (ha)
ZU-RRD-01	3,47
ZU-RRD-02	4,28
ZU-RRD-03	7,77
ZU-RRD-04	38,51
ZU-RRD-05	4,85
ZU-RRD-06	2,01
ZU-RRD-07	3,08
ZU-RRD-08	0,85
Total	64,82

##### 2. En suelos de desarrollo:

CÓDIGO POLÍGONO	ÁREA (ha)
ZE-D-01	20,70
ZE-D-02	2,18
ZU-D-01	4,30
ZU-D-02	7,34
ZU-D-03	35,52



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

CÓDIGO POLÍGONO	ÁREA (ha)
ZU-D-04	20,08
Total	87,95

**Parágrafo 1°.** Para los suelos de desarrollo el Área Mínima de Planificación será la misma del tratamiento urbanístico.

**Parágrafo 2°.** En los polígonos con tratamiento de renovación urbana, que opten por desarrollar un Plan Parcial, las personas que ostenten la iniciativa de su formulación en los términos del artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, solicitarán la delimitación del área de planificación al Departamento Administrativo de Planeación en los términos del Artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015.

**Artículo 256°. Planes de legalización y regularización urbanística.**

Es un instrumento de planificación aplicable a asentamientos precarios, a través del cual se pretende el reconocimiento del asentamiento y se expide la reglamentación urbanística, en pro de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado. Estos Planes serán aplicables en suelos urbanos sujetos de tratamiento de Mejoramiento Integral, Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 3 y aquellas otras áreas dentro del suelo urbano donde se considere necesario su implementación para subsanar el desarrollo incompleto.

El Decreto de Adopción del Plan de Legalización y Regularización Urbanística podrá determinar en qué casos las licencias de construcción o actos de reconocimiento de edificaciones se sujetarán directamente al Plan de Legalización y Regularización Urbanística o en qué casos se sujetarán al procedimiento ordinario de licenciamiento.

Se aplicarán los planes de Legalización y Regularización Urbanística a los polígonos del tratamiento urbanístico de mejoramiento integral, descritos a continuación:

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-MI-01	Mejoramiento Integral	4,17
2	ZU-MI-02	Mejoramiento Integral	2,47
3	ZU-MI-03	Mejoramiento Integral	6,52
4	ZU-MI-04	Mejoramiento Integral	0,63
5	ZU-MI-05	Mejoramiento Integral	0,31
6	ZU-MI-06	Mejoramiento Integral	10,22
7	ZU-MI-07	Mejoramiento Integral	8,88
8	ZU-MI-08	Mejoramiento Integral	1,17
9	ZU-MI-09	Mejoramiento Integral	0,71
10	ZU-MI-10	Mejoramiento Integral	12,82
11	ZU-MI-11	Mejoramiento Integral	1,14
12	ZU-MI-12	Mejoramiento Integral	0,77
13	ZU-MI-13	Mejoramiento Integral	1,29
14	ZU-MI-14	Mejoramiento Integral	2,91
15	ZU-MI-15	Mejoramiento Integral	13,67
16	ZU-MI-16	Mejoramiento Integral	1,23
17	ZU-MI-17	Mejoramiento Integral	0,39
18	ZU-MI-18	Mejoramiento Integral	22,07





CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Nº	Código	Tipo	Área (ha)
19	ZU-MI-19	Mejoramiento Integral	13,41
20	ZU-MI-20	Mejoramiento Integral	3,42
21	ZU-MI-21	Mejoramiento Integral	4,17
22	ZU-MI-22	Mejoramiento Integral	0,31
23	ZU-MI-23	Mejoramiento Integral	8,40
TOTAL			121,06

**Parágrafo.** Todo plan de legalización y regularización urbanística no podrá superar la densidad habitacional existente.

#### **Artículo 257º. Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP-**

Los Planes Especiales de Manejo y Protección- PEMP-, son instrumentos de planeación y gestión del Patrimonio Cultural de la Nación, mediante el cual se establecen las acciones necesarias para la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural –BIC- o de los bienes que pretendan declararse como tales y son instrumentos de Planificación Complementaria.

### **TITULO II. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.**

#### **Artículo 258º. Definición.**

Corresponden a todas las decisiones administrativas dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución y mejoramiento de las infraestructuras a través de los programas y proyectos del programa de ejecución del presente Acuerdo, con miras a materializar el principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo territorial.

Son instrumentos de financiación del presente Acuerdo, sin perjuicio de otros que puedan ser utilizados, los siguientes:

1. Cesiones urbanísticas gratuitas
2. Participación en la plusvalía.
3. Contribución en valorización.
4. Derecho real accesorio de superficie.
5. Banco Inmobiliario.

#### **Artículo 259º. Otras fuentes de financiación.**

Corresponden a otros ingresos municipales tributarios y no tributarios que pueden aportar a la ejecución de los diferentes programas y proyectos establecidos en el presente Acuerdo las cuales serán objeto de regulación en el Estatuto Tributario Municipal o en aquellas disposiciones que les compete.

1. Impuesto de delineación urbana.
2. Tularización del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado -TIF-
3. Aprovechamiento económico del espacio público.
4. Pago por Servicios Ambientales –PSA-



SC-CER509555



CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

5. Dación en pago
6. Aporte voluntario en especie.
7. Donación.
8. Compra de derechos fiduciarios.
9. Tasas fiscales e impuestos.
10. Los subsidios para la adquisición y mejoramiento de vivienda.
11. Las alianzas público - privadas
12. La concesión por obra pública.
13. El sistema general de regalías.
14. Rentas generadas para el mantenimiento y administración de los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Itagüí.
15. Contribución por el servicio de parqueadero o de estacionamiento en vía.
16. Estacionamiento en vía pública.
17. Contraprestación por el acceso a zonas con infraestructuras que reducen la congestión.
18. Contraprestación por acceso a áreas con restricción vehicular o por circulación en el territorio.
19. Multas de tránsito.
20. Factor tarifario al transporte público.

#### **Artículo 260°. Cesiones urbanísticas gratuitas.**

Las Cesiones Urbanísticas son obligaciones que se constituyen en una contraprestación que el propietario efectúa a favor del Municipio, en cumplimiento de la función social de la propiedad, por los beneficios que el propietario recibe por urbanizar y construir con fundamento en lo establecido en los Artículos 13 Numeral 2 y 37 de la Ley 388 de 1997.

La forma de cumplir esta obligación es mediante la entrega de suelo con su correspondiente adecuación y dotación de mobiliario urbano, haciéndose la entrega formal en los términos del artículo 117 de la Ley 388 de 1997.

La entrega material de las cesiones urbanísticas se hará de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Igualmente se permite pagar el equivalente a dicha obligación en dinero o en otro inmueble, cuando las áreas de cesión urbanística posibles al interior del proyecto sean inferiores a cien (100) metros cuadrados.

En todo caso, el espacio público resultante del pago de cesiones urbanísticas deberá tener acceso permanente y no restringido a cualquier habitante.

**Parágrafo 1.** La Administración Municipal, reglamentará el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de este instrumento.

**Parágrafo 2.** El municipio utilizara un fondo cuenta por concepto de recaudo de obligaciones urbanísticas, el primero para espacio público y el segundo para equipamiento.



SC-CER509555



### **Artículo 261°. Destinación de recursos de compensación de obligaciones urbanísticas.**

Los recursos económicos provenientes de las compensaciones deberán ser recaudados en un rubro denominado "Compensación de Obligaciones Urbanísticas" el cual se dividirá en dos (2) códigos, 1) Para obligaciones compensadas de espacio público para ser destinados exclusivamente a la adquisición de áreas para el incremento del índice de espacio público; 2) Para la compensación por equipamiento únicamente destinados a la construcción de obras de equipamiento en general.

La Secretaría de Hacienda enviará un reporte Semestral al Departamento Administrativo de Planeación de los niveles de recaudo de dichas obligaciones pagadas en dinero.

**Parágrafo.** Para ordenar el gasto del rubro de Compensación de Obligaciones Urbanísticas, será condición necesaria la viabilidad del Comité de Desarrollo Territorial quien conceptuará a que proyecto serán direccionados los recursos.

### **Artículo 262°. Participación en plusvalía.**

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones según lo establece el artículo 73 de la Ley 388 de 1997.

La participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

### **Artículo 263°. Hechos generadores de plusvalía**

Se consideran hechos generadores de plusvalía del presente Acuerdo:

- a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, aplicable a los polígonos con tratamiento de Desarrollo: ZE\_D\_01, ZE\_D\_02.
- b. La modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez en el suelo urbano y de expansión urbana.

**Parágrafo.** En concordancia con lo establecido en el Artículo 74 de la ley 388 de 1997, en los instrumentos que lo desarrollen o en su reglamentación, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía.

### **Artículo 264°. Predios exentos del pago de la participación en plusvalía.**

Estarán exentos del pago de la participación en plusvalía los siguientes predios:



SC-CER509555



**CONCEJO**  
L DE ITAGÜÍ

1. Todos los predios públicos y de uso público.
2. Los equipamientos públicos.
3. Los predios ubicados en polígonos con tratamiento de mejoramiento integral.
4. Todos los suelos destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP-
5. Los predios localizados en suelos de conservación y protección o que tengan afectaciones que no permitan su desarrollo o aprovechamiento.

#### **Artículo 265°. Participación en plusvalía.**

Se establece un monto de participación en plusvalía del 30% del mayor valor por metro cuadrado de suelo.

#### **Artículo 266°. Contribución en valorización.**

La contribución de valorización es un tributo que se cobra a los propietarios y poseedores de inmuebles, sobre las propiedades raíces en razón del beneficio económico obtenido con la ejecución de obras de interés público, destinado exclusivamente a atender los gastos que demanden dichas obras con fundamento en lo establecido en el Decreto 1604 de 1966, la ley 9ª de 1989 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, el cual podrá ser utilizado por el Municipio de Itagüí para el desarrollo de las diferentes obras establecidas en el Programa de Ejecución del presente Acuerdo.

#### **Artículo 267°. Derecho real accesorio de superficie.**

El Municipio podrá entregar a terceros denominados superficiarios inmuebles de su propiedad, para que dichos superficiario conforme a las normas urbanísticas del presente Acuerdo, realice y explote por su cuenta y riesgo construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables con todos sus atributos de uso, goce y disposición, a fin de que puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, sin afectar el uso público, la prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante.

**Parágrafo.** Corresponderá a la Alcaldía Municipal adelantar los estudios técnico, financiero y jurídico para su estructuración e implementación del instrumento en los términos del artículo 284 de la Ley 2994 de 2023.

#### **Artículo 268°. Banco Inmobiliario.**

Tienen como fin la generación de una reserva de suelo y áreas construidas que supla la demanda que se origina por la ejecución de los programas de vivienda de interés social, ejecución de obras de infraestructura, dotación de espacio público, protección del patrimonio cultural y construcción de equipamientos. Los bancos inmobiliarios sirven de instrumento de gestión para adelantar los planes, proyectos y programas que hacen posible el desarrollo de los objetivos y/o el programa de ejecución del presente Acuerdo.

#### **Artículo 269°. Derecho de Preferencia.**

Es una facultad otorgada por la ley en favor de los Bancos Inmobiliarios, entidades que ejerzan sus funciones y propietarios o poseedores de inmuebles incluidos en



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜI

programas de renovación urbana, para realizar la primera oferta de compra a un inmueble según lo establecido por el artículo 73 de la Ley 9 de 1989 y 119 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya.

**Parágrafo.** Mientras no exista un Banco Inmobiliario, el derecho de preferencia lo ejercerá el alcalde municipal.

#### **Artículo 270°. Compensaciones ambientales y urbanísticas.**

Corresponden a aquellos recursos económicos temporales o permanentes que el Municipio entrega a los propietarios de lotes de terreno ante la carga derivada del desarrollo territorial que les impide obtener un aprovechamiento urbanístico racional, en concordancia con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Son fuente de compensación del presente Acuerdo:

- 1) La afectación por obra pública
- 2) La afectación por protección ambiental.

**Parágrafo:** El municipio podrá otorgar beneficios tributarios como la disminución o exoneración en el impuesto predial lo cual será objeto de regulación en el Estatuto Tributario Municipal.

#### **Artículo 271°. Reglamentación de los instrumentos.**

La Administración Municipal adelantará los análisis técnicos, jurídicos y financieros que viabilicen la aplicación efectiva de estos instrumentos de financiación mencionados en esta Parte y su correspondiente adopción mediante Decreto Municipal

### **TITULO III. MODELO DE GOBERNANZA INSTITUCIONAL**

#### **Artículo 272°. Articulación con el Plan de Desarrollo.**

Es una estrategia que permite orientar la acción y la actuación pública del municipio frente a la ejecución de las estrategias, objetivos y metas del presente **Acuerdo**, tiene como objetivo articular sus programas y proyectos con el programa de ejecución de los planes de desarrollo y el presupuesto municipal, para fortalecer, validar y legitimar la capacidad de ejecución de sus acciones particulares frente a la ciudadanía y las organizaciones sociales.

#### **Artículo 273°. Ajuste de la estructura administrativa.**

La Administración Municipal avanzará en la consolidación, reorganización y creación en la estructura administrativa municipal de áreas, unidades, equipos orientados a fortalecer el desarrollo económico del municipio conforme su vocación, la coordinación del control y la presencia institucional en el territorio y el fortalecimiento fiscal a partir de las nuevas fuentes de financiación y gestión con la finalidad de promover la implementación del POT.

#### **Artículo 274°. División político-administrativa.**



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

En concordancia con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 71 de la Ley 136 de 1994, el Concejo Municipal, ajustará la división político-administrativa conforme a la Clasificación del Suelo establecida en el presente Acuerdo.

#### **Artículo 275°. Estatuto tributario.**

La administración municipal adelantará los estudios técnicos y financieros necesarios para actualizar el Estatuto Tributario Municipal, acorde con el programa de ejecución del presente Acuerdo, donde se articulará con los instrumentos de financiación establecidos en el presente Acuerdo, desarrollando aquellos que sean de su competencia.

#### **Artículo 276°. Reglamentación.**

La Administración Municipal reglamentará el modelo de gobernanza institucional y la destinación de un porcentaje dentro de su presupuesto para su implementación, previa realización de los estudios técnicos que permitan identificar los elementos necesarios para su desarrollo.

### **PARTE V. PROGRAMAS Y PROYECTOS**

#### **Artículo 277°. Programas y proyectos**

El programa de ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el período de la correspondiente administración municipal o distrital, a partir de los programas y proyectos definidos para toda la vigencia.

El programa de ejecución se integrará al plan de inversiones del Plan de Desarrollo, de tal manera que conjuntamente sea puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Los proyectos y los porcentajes para ejecutar en las respectivas vigencias de corto, mediano y largo plazo, los detalles de esta información pueden ser consultados en el **ANEXO 1 - Programa de Ejecución General** y el **ANEXO 2- Fichas de Proyectos**.

#### **Artículo 278°. Integración de programas al Plan de Desarrollo.**

Los planes de gasto público derivados del Plan de Desarrollo contemplarán los proyectos del programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial -POT- respectivo, y serán coherentes con las proyecciones de recursos para su financiación de acuerdo el marco fiscal de mediano plazo.

### **PARTE VI. DISPOSICIONES FINALES**

#### **Artículo 279°. Vigencias y revisiones al Plan de Ordenamiento territorial.**

La vigencia de los contenidos de largo plazo es hasta el año 2035.

La vigencia de los contenidos de mediano plazo es hasta el año 2031.

La vigencia de los contenidos de corto plazo es hasta el año 2027.



SC-CER509555

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha revisado el presente Acuerdo se mantendrá vigente este instrumento hasta tanto se adopte el nuevo plan.

**Parágrafo.** Podrán realizarse modificaciones excepcionales de norma urbanística por fuera de los períodos de revisión ordinaria a iniciativa del alcalde, siguiendo el procedimiento establecido en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

#### **Artículo 280°. Divulgación del Plan de Ordenamiento Territorial.**

La Administración Municipal adelantará un proceso de divulgación para la sensibilización y comprensión de lo dispuesto en el presente Acuerdo dirigido a la comunidad y a las autoridades encargadas de la gestión y control del desarrollo territorial.

#### **Artículo 281°. Armonización del Documento Técnico de Soporte y la Cartografía.**

Durante los 45 días siguientes a la aprobación del presente Acuerdo y antes de su publicación, la Administración Municipal armonizará los contenidos de la formulación del Documento Técnico de Soporte y la Cartografía protocolizada, ajustándolos a los contenidos del presente Acuerdo.

Cuando existan inconsistencias entre las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y su Documento Técnico de Soporte, prevalecerá lo aquí establecido.

#### **Artículo 282°. Del régimen de transición.**

Las solicitudes de licencias que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación del presente Acuerdo, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación, salvo que el interesado manifieste su interés de acogerse a lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Las normas consignadas en el presente Plan, respecto de las licencias urbanísticas, se aplicarán teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Las solicitudes de actos de reconocimiento y licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades así como el reconocimiento de edificaciones existentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma, como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
2. Tratándose de licencias urbanización, de conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, sus titulares tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las





CONCEJO  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a. Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y reurbanización o de la licencia de parcelación o; Que el titular de la licencia de urbanización haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.
- b. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.
- c. De conformidad con el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, los proyectos de construcción por etapas, para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, se someterán a la reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.
- d. Las solicitudes de actos de reconocimiento y de licencias urbanísticas, en sus diferentes clases y modalidades, que se radiquen con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan, serán tramitadas y resueltas con base en las disposiciones adoptadas en el presente plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

#### **Artículo 283°. Interpretación de las normas.**

En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, éstas se resolverán con base en los documentos que integran el Plan de Ordenamiento Territorial, haciendo uso de la facultad de interpretación que le corresponde al Comité de Desarrollo Territorial, en los términos del artículo 102 de la ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜI

**Artículo 284°. Comité de desarrollo territorial.**

Continuará vigente el Comité de Desarrollo Territorial, según lo establecido en el Acuerdo 06 de 2014 y demás normas reglamentarias del presente Acuerdo.

**Artículo 285°. Inconsistencias entre el Acuerdo y la Cartografía anexa.**

En concordancia con lo establecido en el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, que adiciona un parágrafo al artículo 12 de la Ley 388 de 1997, corresponderá al alcalde municipal, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas.

Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos, de cualquier asunto regulado en el presente Acuerdo.

**Artículo 286°. Rendición de cuentas del POT.**

La administración municipal, presentará un informe de rendición de cuentas anual sobre el avance en la ejecución del presente acuerdo ante el Concejo Municipal, el cual se presentará en las últimas sesiones ordinarias, donde deberá incluir como mínimo un reporte de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial -POT-, el cual contendrá la información correspondiente a los resultados de implementación del programa de ejecución de la vigencia respectiva, la cual formará parte del expediente urbano.

**Artículo 287°. Expediente Municipal.**

El Departamento Administrativo de Planeación, tendrá a su cargo el manejo y administración del expediente municipal, con el objeto de contar con un sistema de información municipal que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales.

El expediente municipal estará conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de la organización territorial y urbana del municipio.

**Parágrafo.** El Departamento Administrativo de Planeación, deberá sistematizar la información relacionada con el Plan de Ordenamiento Territorial, georreferenciar las acciones y actuaciones urbanísticas y actualizar permanentemente la cartografía urbana y rural suministrada en este POT.

**Artículo 288°. Saturación de juegos de suerte y azar.**

Con el propósito de preservar las medidas de salud pública relacionadas con la saturación de los establecimientos abiertos al público dedicados a juegos de suerte y azar, se aplicaran las reglas establecidas en el Artículo 180° del presente Acuerdo.

**Artículo 289°. Reglamentación del Acuerdo.**

El alcalde, podrá reglamentar el presente Acuerdo en cualquier momento, según lo establecido en el literal A) numeral 6) del artículo 29 de la ley 1551 de 2012.



SC-CER509555



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

**Parágrafo.** Autorícese al alcalde municipal crear y reglamentar los diferentes fondos de destinación específica en un término de 12 meses contados desde la entrada en vigor del presente Acuerdo.

**Artículo 290°. Expedición, Vigencias y Derogatorias.**

Este Acuerdo rige a partir de su promulgación y deroga el Acuerdo 20 de 2007.

Las disposiciones contenidas en el Acuerdo 06 de 2014 que no le sean contrarias a la presente norma continuarán vigentes hasta tanto sean reglamentadas mediante Decreto las Normas Específicas del presente Acuerdo, momento en el cual se entenderán derogadas de pleno derecho.

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

DADO EN EL CONCEJO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ A LOS DOS (02) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023), DESPUÉS DE HABER SIDO DEBATIDO Y APROBADO EN DOS SESIONES EXTRAORDINARIAS VERIFICADAS CONFORME AL ART. 73 DE LA LEY 136 DE 1994.

**ANDRES CAMILO ARCILA PÉREZ**  
Presidente

**BERNARDO MEJIA RESTREPO**  
Secretario General

LA MESA DIRECTIVA ENVIA EL PRESENTE ACUERDO EN DOS (2) ORIGINALES A LA ALCALDÍA DE ITAGÜÍ, HOY CINCO (05) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023); A FIN DE QUE ESE DESPACHO LE IMPARTA LA SANCIÓN LEGAL CORRESPONDIENTE.

**ANDRES CAMILO ARCILA PÉREZ**  
Presidente

**CRISTIAN DAVID OSORIO AGUDELO**  
Vicepresidente Primero

**JULIANA PIEDRAHITA CASTAÑEDA**  
Vicepresidente Segundo

**BERNARDO MEJIA RESTREPO**  
Secretario General



SC-CER509555

ALCALDÍA MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

Itagüí, 05 DIC 2023

En la fecha recibí de la Secretaría del Concejo Municipal, el presente acuerdo el cual pasa al Despacho del Señor Alcalde para su correspondiente sanción y promulgación.

  
Secretario

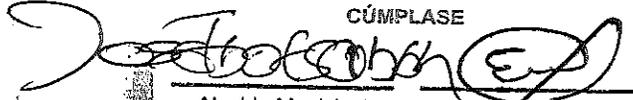
ALCALDÍA MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

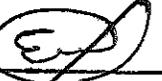
Itagüí, 05 DIC 2023

PUBLÍQUESE Y EJECUTESE

En tres (3) ejemplares envíese a la Gobernación de Antioquia, para su revisión.

CÚMPLASE

  
Alcalde Municipal

  
Secretario