

**CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL URABÁ
-CORPOURABA-**



**ACUERDO N° 100-02-01-002-09
Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí.

**EL CONSEJO DIRECTIVO DE LA CORPORACIÓN PARA EL
DESARROLLO SOSTENIBLE DEL URABÁ -CORPOURABA-**

En uso de sus atribuciones legales y estatutarias, en especial las contempladas en el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, los decretos 97 de 2006, 4397 de 2006 y 3600 de 2007, y

CONSIDERANDO:

- 1.** Que conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 99 de 1993, las corporaciones autónomas regionales tendrán por objeto la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos sobre medio ambiente y recursos naturales renovables, así como dar cumplida y oportuna aplicación a las disposiciones legales vigentes sobre su disposición, administración, manejo y aprovechamiento, conforme a las regulaciones, pautas y directrices expedidas por el Ministerio de Ambiente, vivienda y desarrollo territorial.
- 2.** Que atendiendo lo dispuesto en el numeral 31, artículo 31 de la Ley 99 de 1993, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales, establecer las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

y en cerros y montañas, de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales

3. Que la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Urabá "CORPOURABA" con base en las líneas estratégicas del Plan de Acción Trienal 2007-2009, programa Fortalecimiento de la Gestión Ambiental, concretamente el proyecto de "Reglamentación de áreas suburbanas", contrató con la EMPRESA "CONESTUDIOS S.A, el ESTUDIO TECNICO, que sirviera de soporte a este Acto Administrativo.
4. Que teniendo en cuenta el artículo 26 de la Ley 99 de 1993, El Consejo Directivo, es el órgano de administración de la Corporación.
5. Que este Consejo Directivo, teniendo como soporte el ESTUDIO TECNICO, establece la densidad máxima de vivienda para el suelo rural en la jurisdicción de los municipios de APARTADÓ, CAREPA, CHIGORODÓ, TURBO, MUTATÁ y NECOCLI.
6. Que uno de los objetivos de este ACUERDO, es establecer **la densidad máxima de vivienda para suelo rural, rural suburbano y de protección**, diferenciando la vivienda individual y en parcelaciones, con y sin apoyo a la producción, la cual se logró a través de un Modelo de Levantamiento Agrológico, para las que apoyan la producción, partiendo de la información secundaria para tener una referencia del contexto del municipio, administrando la cartografía base y temática a través de un software para SIG, denominado ArcGIS 9.2, llevándola a un Sistema de Referencia de salida gráfica, definido como MAGNA - SIRGAS, en escala 1:25.000, llegando a un diagnóstico que se definió en tres fases: Caracterización, Evaluación y Análisis espacial, cuyas definiciones y desarrollos se hallan en el documento soporte que hace parte del presente Acuerdo y para las que no apoyan la producción, teniendo en cuenta la capacidad de soporte y las áreas mínimas de infraestructura, de acuerdo a normas nacionales e internacionales, desarrolladas igualmente en el documento mencionado, las normas generales aplicables y las generales ambientales.

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

- 7.** Que el Decreto 3600 de 2007, al reglamentar las leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, en lo relativo a **las determinantes de ordenamiento del suelo rural** y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelaciones y edificaciones en éste, considera éstas en dos categorías: de **protección** y de **desarrollo restringido**, determinantes que deben cumplir los municipios en los procesos de formulación, revisión y o modificación de los planes de ordenamiento territorial para garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, las que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes, delimitándolas y asignándoles los usos: principal, compatible o complementario, condicionado o restringido y prohibido.
- 8.** Que en la determinante **categoría de protección** incluye a su vez cinco categorías **(1)** Áreas de conservación y protección ambiental, **(2)** Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, **(3)** Áreas de inmuebles considerados como patrimonio cultural, **(4)** Áreas del sistema de los servicios públicos domiciliarios, **(5)** Áreas de amenaza y riesgo, las cuales en un momento dado pueden restringir y condicionar el establecimiento de la vivienda.
- 9.** Que en la categoría **(1) Áreas de conservación y protección ambiental** incluye **a)** áreas del Sistema nacional de áreas protegidas, **b)** las áreas de reserva forestal, **c)** las áreas de manejo especial, **d)** las áreas de especial importancia ecosistémica.
- 10.** Que la **determinante categoría de desarrollo restringido** considera que pueden incluirse los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección anteriores y en ella pueden incluirse: **(1)** Los suelos suburbanos, **(2)** Los centros poblados rurales, **(3)** La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, **(4)**. La localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.
- 11.** Que para el establecimiento de la densidad máxima de vivienda en **áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales**, se tuvo en cuenta para los predios y parcelaciones

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

productivas, la normatividad agraria, concretamente la Unidad Agrícola Familiar UAF, definida por el artículo 80 de la ley 1152 de 2007 y el Acuerdo 132 de 2008, emanado del INCODER.

12. Que en la densidad de vivienda en los suelos **suburbanos y vivienda campestre**, se tomó de la normatividad agraria lo referente al fraccionamiento de los predios por debajo de la UAF, de la propiedad rural en general en todo el país y los adjudicados como baldíos y adquiridos para adelantar programas de reforma agraria, lo contemplado en el Artículo 83 de la ley 1152 de 2007 y en lo referente al competente para autorizarlo, a lo siguiente:

a) A lo previsto en el artículo 161, inciso octavo de la ley 1152 de 2007, que faculta al INCODER

b) Al Acuerdo 147 de 2008 del INCODER, que también faculta a este Instituto en cuanto a los predios adquiridos para adelantar programa de reforma agraria y los adjudicados como baldíos, no siendo claro en cuanto a los demás predios del país.

c) Al Decreto 564 de 2006 que, exige para la subdivisión de los predios rurales, una autorización previa *que* debe ser expedida por el curador urbano en aquellos municipios que cuenten con la figura, o por las Oficinas de Planeación Municipal o dependencia que haga sus veces, siendo los Notarios y registradores quienes tienen que velar porque se cumpla lo establecido en el artículo 83 de la Ley 1152 de 2007.

13. Que otro de los objetivos de este Acuerdo, es establecer las normas de conservación que aplican para la jurisdicción, como son:

13.1. Las mencionadas en el considerando 10, categoría **(1) Áreas de Conservación y protección ambiental**, que incluye: **a)** áreas del Sistema nacional de áreas protegidas, **b)** las áreas de reserva forestal, **c)** las áreas de manejo especial: 1) reserva Ley 2ª de 1959, 2) territorios de comunidades negras, ley 70 de 1993, 3) Resguardos indígenas, 4) retiro de vías, **d)** áreas de especial importancia ecosistémica (1) nacimientos de agua, 2) zona de recarga de acuíferos, 3) rondas hidráulicas de cuerpos de agua, 4) humedales, pantanos, ciénagas, manglares), con normas que pueden restringir y condicionar el establecimiento de la vivienda rural, las cuales mencionamos para su mejor comprensión en su aplicación:

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

- a) **Áreas del Sistema nacional de áreas protegidas**, que se establezcan en los seis municipios.
- b) **Áreas de reserva forestal** que figuran en el estudio soporte como PROTECCION FORESTAL, destacándose La Serranía de Abibe. Importantes para la conservación de la flora, fauna, suelo, agua, y abastecimiento de bienes y servicios. Entre otras disposiciones que las rigen están: artículo 203, 204, 205, 206, 207, 209, 326 del Decreto 2811 de 1974, artículos 19, 20, 55, 56, 61, 71 y 72 del Decreto 1791 del 4 de octubre de 1996 y el 184 del Decreto 2811 de 1974, en concordancia con el numeral 2. del artículo 21 del Decreto 3.600 de 2007.
- c) Áreas de manejo especial entre ellas: 1) Reserva Ley 2ª de 1959 (margen izquierda del río León en el municipio de Turbo). 2) Territorios de comunidades negras Ley 70 de 1993 (Manatías, Los Mangos y Bocas de Atrato y Leoncito en Turbo, con territorios adjudicados oficialmente a la fecha). 3) Resguardos Indígenas (Polines y Yaveradó en Chigorodó, Ibu-dó y Las Palmas en Apartadó, Chontadural Cañero, Jaikerazaví y Yaveradó A en Mutatá, El Volao en Necoclí y Caimán Nuevo en Turbo y Necoclí), con aplicación entre otros del artículo 67 de la Ley 99 de 1993 y el Principio 22 de la declaratoria de Río del 14 de junio de 1992 sobre medio ambiente). 4) Retiros de vías que figuran en el estudio con su buffer, es decir con las fajas de retiro delimitadas espacialmente, con aplicación de los artículos 1º y 2º de la Ley 1228 de 2008. En ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso.
- d) Áreas de especial importancia ecosistémica: 1) nacimientos de agua, rondas hidráulicas de cuerpos de agua y 2) Cuencas **Hidrográficas**, que figuran en el estudio con su buffer, es decir, con las zonas de protección delimitadas espacialmente, cuya función ecosistémica se encuentra principalmente en la oferta hídrica para el abastecimiento de agua para las comunidades y la parte abiótica, rigiéndose entre otras disposiciones por los artículos 84, 87, 107, 108, 109, 117, 133, 140, 145, 139, 163 del decreto 2811 de 1974, artículos 14, 28, 32, al 37, 68, 87, 104, 105, 106, 119, 146 a 175 del Decreto 1541 de 1978, artículo 6, 7, 12, 22, 30, 31, 51, 52, 60 a 63, 67, 68, 70, 86, 89 a 91, 94, 95, 97, 98, 112 y 51 del Decreto 1594 de 1984,

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

artículo 10 del Decreto 1575 de 2007, artículos 312, 314, 316, 318 del Decreto 2811 de 1974, el artículo 17 del Decreto 1729 de 2002, Resolución N°200-03-20-01-1669 del 25 de septiembre de 2007 que ordena la Cuenca Hidrográfica del Río Turbo. Resolución N°200-03-20-01-1708 del 2 de octubre de 2007 que ordena la Cuenca Hidrográfica del Río Chigorodó. Resolución N°200-03-20-01-2236 del 2 de diciembre de 2008 que ordena la Cuenca Hidrográfica del Río Carepa. Importa destacar que para el río León se determinó un buffer de protección (zona de retiro desde la ribera) de 60 metros y para los demás ríos y drenajes, buffer de 30 metros. 3) Zona de Recarga de Acuíferos, artículos 31, 61, 63, 70 y 89 del Decreto 1594 de 1984. Humedales, (extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros, consideradas como ecosistemas estratégicos que se caracterizan por su gran biodiversidad pero también por estar seriamente amenazados¹, 4) Pantanos, ciénagas y manglares (Ciénaga de Marimonda El Salado y la Ensenada de Rionegro en Necoclí, ciénagas de Marriaga y Palo de Agua en Turbo), se acogerán a las normas ambientales generales y regionales vigentes.

PARAGRAFO: Las demás áreas de CONSERVACION Y MANEJO AMBIENTAL que se declaren para la zona, tendrán en cuenta las disposiciones que se expidan en cada caso.

13.2. Que en la categoría (2) *áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales*, se acogerán, entre otras disposiciones que las rigen, a los artículos 178, 179, 180 y 184 del Decreto 2811 de 1974

13.3. Que en la categoría (3), *Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural*, se acogerá las disposiciones generales de la normatividad ambiental vigente.

¹ Ley 357 de 1997

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

13.4. Que en la categoría (4), *Áreas del sistema de los servicios públicos domiciliarios*, entre otras disposiciones que las rigen, se tendrán en cuenta los artículos 34, 35, 36, 37, 38 y 139 del Decreto 2811 de 1974, Decreto 605 de 1996 que reglamenta la Ley 142 de 1994, artículos 6, 60, 70, 86, 90, 91, 95, 97, 98 y 112 del Decreto 1594 de 1984, artículo 14 del Decreto 3600 de 2007 y el artículo 10 del Decreto 1575 de 1996.

13.5. Que en la categoría (5) *áreas de amenaza y riesgo*, las zonas afectadas por deslizamientos que se encuentran especialmente en las macrounidades de vertiente y piedemonte y las afectadas por inundaciones, que se encuentran especialmente en las macrounidades de abanico y llanura de inundación, o que sean insalubres, con alto riesgo para ubicar asentamientos humanos, la Administración municipal debe determinar cuáles amenazas y riesgos no son mitigables, prohibiendo la construcción de viviendas. En donde es mitigable, previo a la construcción se elaborará un estudio en detalle y se ejecutarán las medidas de mitigación.

13.6. Que se tendrán presentes las normas generales del ambiente, en las diferentes actuaciones, especialmente las contempladas en los artículos 79 de la C. N , 7º y 8º, 51, 52, del Decreto 2811 de 1974.

14. Que al ubicar los suelos suburbanos y de parcelación para vivienda campestre, la Administración, además de lo anterior, deberá tener en cuenta La capacidad de soporte y las áreas mínimas de infraestructura, de que habla el Capítulo III en el numeral 3.1 del Estudio Técnico Soporte que hace parte de este Acto Administrativo

Por lo anteriormente expuesto, este CONSEJO DIRECTIVO,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO: Establecer la densidad máxima de vivienda en suelo rural, rural suburbano, de protección y parcelación para vivienda campestre y las normas generales y ambientales en los

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

municipios de APARTADÓ, CHIGORODÓ, CAREPA, MUTATÁ, NECOCLÍ y TURBO, jurisdicción de CORPOURABA en la siguiente forma:

a) DENSIDAD MAXIMA PARA VIVIENDA EN SUELO RURAL PRODUCTIVO:

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA EN SUELO RURAL																						
DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL																						
CATEGORIA PROTECCION																						
DENSIDAD MAXIMA VIVIENDA SUELO RURAL PRODUCTIVO Y PROTECCION																						
MUNICIPIO	Densidad Máxima Suburbana	Densidad Máxima menores de la UAF	(2) Producción Agrícola y Ganadera y Explotación de Recursos Naturales										(1) CONSERVACION Y PROTECCION AMBIENTAL							(3) Patrimonio Cultural	(4) Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios	(5) Amenaza y Riesgo
			UAF MIXTA										c) Manejo Especial			d) Especial Importancia Ecosistemica						
			UAF AGRICOLA		UAF GANADERA								a) Sistema Nacional de Areas Ambientales			b) Reserva Forestal						
			AGRICOLA-GANADERA	PREDOMIN GANADERA	PREDOMINA AGRICOLA	PREDOMINA AGRICOLA - REFORESTACION	PREDOMINA AGRICOLA - FORESTAL PRODUCTORA	PREDOMINA GANADERA FORESTAL PRODUCTORA	PREDOMINA GANADERA REFORESTACION	a) Territorios de Comunidades Negras	b) Ley 2 de 1959	c) Resguardo Indígena	d) Retiro de Vías	a) Nacimientos de Agua y Raudales Hidráulicas	b) Cuencas Hidrográficas	c) Zona de Recarga de Acuíferos	d) Pantanos Clénagas y Manglares					
Vivien da/Ha	Vivien da/preda	Vivien da/UA F	Vivien da/UA F	Vivien da/UA F	Vivien da/UA F	Vivien da/UA F	Vivien da/UA F	Vivien da/UA F	Vivien da/UA F	Vivien da/UA F	Vivien da/UA F	Vivien das	Vivien das	Vivien das	Vivien das	Vivien das	Vivien das	Vivien das	Vivien das			
CHIGOROD O	7,77	1		30 - 40	30 - 40	30-40	40	35	35	40	34-46	X		X	X	X	X			X		
MUTATA	6,34	1		30 - 40	30 - 40	30-40	40	35	35	40	34-46	X		X	X	X				X		
CAREPA	7,28	1		42 - 55	42 - 55	42 - 55	55	48	48	55		X		X	X	X	X			X		
APARTADO	6,8	1	14 - 20	42 - 55	42 - 55	42 - 55	55	48	48	55	55 - 68	X		X	X	X	X			X		
NECOCLI	8,2	1		42 - 55	42 - 55	42 - 55	55	48	48	55	55 - 68	X	X	X	X	X	X	X		X		
TURBO	6,77	1	14 - 20	42 - 55	42 - 55	42 - 55	55	48	48	55	55 - 68	X	X	X	X	X	X	X		X		

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

b) DENSIDAD MÁXIMA PARA VIVIENDA EN SUELO RURAL NO PRODUCTIVO

MPIO	T			
	Densidad Máxima Campestre Individual	Densidad Máxima Parcelación Campestre	Densidad Máxima suburbana Individual	Densidad Máxima Suburbana Parcelación
	1 Vivienda/área en m ²	Viviendas/Ha	1 Vivienda/área en m ²	Viviendas/Ha
CHIGORODO	1501.50 m ²	6,66	1.166.28 m ²	8,57
MUTATA	1742.16 m ²	5,74	1.547.96 m ²	6,85
CAREPA	1589.82 m ²	6,29	1.253.69 m ²	7,97
APARTADO	1686.34 m ²	5,93	1.350.11 m ²	7,4
NECOCLI	1434.72 m ²	6,97	1.098.84 m ²	9,1
TURBO	1692.04 m ²	5,91	1.356.26 m ²	7,37

ARTÍCULO SEGUNDO. DEFINICIONES:

SUELO RURAL: Terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas²

SUELO SUBURBANO: Áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios³

SUELO PRODUCTIVO. Suelos que en condiciones físicas adecuadas, permiten que la cobertura vegetal se desarrolle satisfactoriamente, incrementando la producción

VIVIENDA RURAL: Espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y de tener acceso

² Art 33 Ley 388 de 1997

³ Art 34 Ley 388 de 1997

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

independiente⁴. Los POTs la clasifican en *vivienda campesina* y *vivienda campestre*.

VIVIENDA CAMPESINA: destinada al uso residencial permanente, asociada a la actividad productiva y como apoyo a ésta.

VIVIENDA CAMPESTRE: destinada al uso residencial o recreativo de vivienda esporádica o permanente, pero no como apoyo a la producción.

LA PARCELACIÓN PRODUCTIVA. Áreas destinadas al desarrollo de actividades agropecuarias de la zona rural, como unidades productivas, que deben estar conforme a los usos del suelo, el tamaño mínimo del predio (UAF) contemplado por la legislación agraria y las densidades establecidas para la zona. Se debe mantener y sólo en éste sentido, permitir las construcciones que operarían como apoyo a la actividad productiva del suelo rural.

PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE: Grupo de viviendas con servicios e infraestructuras comunes, con dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural, con fines habitacionales de vivienda campestre o recreacional, dirigida al descanso y esparcimiento y en algunos casos, es su segunda habitación.

UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR (UAF): empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión permita con su proyecto productivo y tecnología adecuada generar como mínimo dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, permitiendo a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. La Unidad Agrícola Familiar no requerirá normalmente para ser productiva sino el trabajo del propietario y su familia, sin perjuicio del empleo de mano de obra extraña, si la naturaleza de la producción así lo requiere⁵

ARTICULO TERCERO. CATEGORIA DE PROTECCION: Al ordenar el suelo rural, en esta categoría tener en cuenta las incluidas en los considerandos 8, 9, 13, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4 y 13.5, lo allí considerado y las normas que lo regirán, las cuales restringen y condicionan el establecimiento de la vivienda.

⁴ POTs Chigorodó y Apartadó

⁵ Artículo 80 ley 1152 de 2007

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

ARTICULO CUARTO. CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:

Al ubicar los suelos suburbanos y de parcelación para vivienda campestre, la Administración, deberá tener en cuenta lo contemplado en los considerandos 10, 12, 14 de este Acto Administrativo.

PARAGRAFO PRIMERO: En la densidad máxima de vivienda se tuvo en cuenta para los predios y parcelaciones productivas, la UAF, considerando 11 y para los inferiores y no productivos, lo relacionado con el fraccionamiento, considerando 12.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los predios individuales productivos y las parcelas productivas podrán tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para desarrollar la explotación, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción

PARAGRAFO TERCERO: Densidad máxima de vivienda en predios menores de LA UAF en suelo productivo:

Cuando son inferiores a la UAF o son fraccionados por debajo de ésta, se tendrán áreas mínimas para infraestructura de la vivienda así:

Apartadó: 822,61 m²; Carepa: 726.09 m²; Chigorodó: 638.78 m²
Mutatá: 930.46 m² Necoclí: 571.34 m² y Turbo: 828.76 m², cumpliendo los requerimientos mínimos para vivienda no campestre

El área restante del predio es para la pequeña explotación anexa, por lo que sólo es posible dar el área para infraestructura, más no la de la pequeña explotación. En cada uno de estos predios, independiente del tamaño del área de apoyo a la producción, solo será posible establecer una vivienda por predio.

Nota: Las áreas para infraestructura de la vivienda, no incluye el área para la Conservación y protección ambiental.

PARAGRAFO CUARTO: Densidad máxima de vivienda en predios menores de LA UAF en suelo SUBURBANO con apoyo a la producción:

En este caso, se tendrán áreas mínimas para infraestructura de la vivienda así:

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

Apartadó: 1.470, 11 m². Carepa: 1.373,59 m². Chigorodó: 1.286,28 m². Mutatá: 1.577,96 m². Necoclí: 1.218,84 m² y Turbo: 1.476,26 m², cumpliendo los requerimientos mínimos para vivienda no campestre.

Aunque se consideró dentro del área de infraestructura un área mínima de 720 m² como apoyo a la producción, el área restante del predio es para la pequeña explotación anexa, por lo que sólo es posible dar el área para infraestructura, más no la de la pequeña explotación. En cada uno de estos predios, independiente del tamaño del área de apoyo a la producción, solo será posible establecer una vivienda por predio.

Nota: Las áreas para infraestructura de la vivienda, no incluye el área para la Conservación y protección ambiental.

PARAGRAFO QUINTO: No se permitirá en suelo de conservación y protección ambiental, a excepción de la Reserva de la Ley 2ª, la ubicación de parcelación para vivienda campestre.

PARAGRAFO SEXTO:

- a) Los predios ubicados en varios suelos, con densidades diferentes, se le aplicará la densidad establecida para cada clase y uso del suelo.
- b) Cuando algunas partes del predio no cumplan el área mínima para la respectiva densidad, se deberá tener en cuenta la densidad para cada clase y uso del suelo y la fracción de vivienda sumarla a la clase y uso del suelo que le dé mayor posibilidad de densidad, ubicando dentro de ésta, las unidades de vivienda y dejando en las otras clases y usos del suelo el uso principal asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- c) Si el predio no cumple con el tamaño necesario para construir una unidad de vivienda, se podrá englobar con otros predios, respetando la clase de suelo y el uso asignado de cada predio.

PARÁGRAFO SEPTIMO. Los corredores definidos en los planes de ordenamiento territorial como corredores viales, que no estén clasificados como suelo suburbano y no se les asigne el uso de parcelación de vivienda campestre, y se establezca dentro de ellos la ubicación de vivienda rural, deberán cumplir con la densidad para el suelo rural definida en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO QUINTO. NORMAS GENERALES. Establecer como normas

ACUERDO N° 100-02-01-002-09**Abril 16 de 2009**

Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

generales los considerandos 13.6 y 14 de este Acto Administrativo, entre otras.

ARTICULO SEXTO. REVISIÓN. La Corporación podrá revisar el presente Acuerdo, por cualquiera de los siguientes motivos:

- a) Que varíen o se modifiquen algunas de las categorías contenidas en los considerandos.
- b) Que existan cambios normativos
- c) Que la Corporación en ejercicio de sus funciones lo considere pertinente.

ARTÍCULO SEPTIMO. SANCIONES. El incumplimiento de cualquiera de las normas impuestas en el presente Acuerdo, dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas a continuación:

- a) Suspender la cofinanciación de proyectos hasta tanto el municipio adopte las medidas correctivas necesarias.
- b) Iniciar las acciones contenciosas administrativas a que haya lugar por parte de la Subdirección Jurídica de CORPOURABA o quien haga sus veces.
- c) Multar al infractor conforme a la Ley 99 de 1993.

ARTÍCULO OCTAVO. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Para los suelos suburbanos y de protección y para las áreas destinadas al uso de parcelaciones de vivienda campestre, que antes de la expedición del presente Acuerdo se encuentren construidos o cumplen con las condiciones establecidas en el artículo primero del Decreto 4397 de 2006 y que sus densidades superen las establecidas en el presente ACUERDO, no se permitirá la construcción de viviendas nuevas.

PARÁGRAFO. Una vez publicado el presente Acuerdo y en un término de seis (6) meses, los municipios deberán presentar a la Corporación el análisis espacializado en escala 1:25.000, en formato digital y análogo, de las áreas consolidadas con parcelaciones de vivienda campestre, indicando para cada una de ellas, las densidades actuales de vivienda y la licencia urbanística aprobatoria y en caso de no contar estas áreas, se deberá realizar el respectivo pronunciamiento por escrito.

ARTICULO NOVENO. OBLIGATORIEDAD. Las determinantes de ordenamiento del suelo rural, en sus categorías de **protección** y de

ACUERDO N° 100-02-01-002-09
Abril 16 de 2009

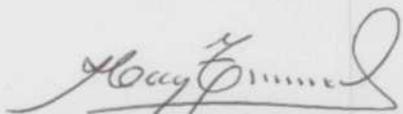
Por el cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelación para vivienda campestre en los municipios de Apartadó, Carepa, Chigorodó, Turbo, Mutatá y Necoclí

desarrollo restringido, deben ser cumplidas por los municipios en los procesos de formulación, revisión y o modificación de los planes de ordenamiento territorial para garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, las que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes, delimitándolas y asignándoles los usos: principal, compatible o complementario, condicionado o restringido y prohibido

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de la fecha y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Apartadó, (Ant.) diez seis (16) días del mes de abril de dos mil nueve (2009).



MERY ASUNCIÓN TONCEL GAVIRIA

Presidenta

Elaboró
 CONESTUDIOS S.A.

Fecha:30-12-08

Revisó
 José Domingo Navarro Álzate

Fecha:



ARBAY MOLINA

Secretario

Aprobó
 Gabriel Ceballos Echeverri

Fecha: