

# ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## MUNICIPIO DE CALDAS

### CONTENIDO

#### **TITULO I**

COMPONENTE GENERAL DEL EOT DE CALDAS

##### CAPITULO I

MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO

##### CAPITULO II

CLASIFICACIONES Y USOS DEL SUELO

##### CAPITULO III

USOS GENERALES DEL SUELO

###### SUBCAPITULO I

USOS URBANOS

###### SUBCAPITULO II

USOS RURALES

###### SUBCAPITULO III

USOS DE PROTECCION

#### **TITULO II**

COMPONENTE URBANO DEL EOT

##### CAPITULO I

POLITICAS Y ESTRATEGIAS DEL COMPONENTE URBANO

##### CAPITULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO

###### SUBCAPITULO I

EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

###### SUBCAPITULO II

EL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCION CON INFLUENCIA URBANA

###### SUBCAPITULO III

EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

###### SUBCAPITULO IV

SISTEMA DE AREAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO

###### SUBCAPITULO V

SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES

###### SUBCAPITULO VI

EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

###### SUBCAPITULO VII

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

##### CAPITULO III

TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

###### SUBCAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

##### CAPITULO IV

ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS

###### SUBCAPITULO I

DE LA CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

##### CAPITULO V

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

##### CAPITULO VI

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION

###### SUBCAPITULO I

PARTICIPACION EN PLUSVALIA

**TITULO III**

COMPONENTE RURAL DEL EOT

CAPITULO I

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL RURAL

SUBCAPITULO I

EL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCION CON INFLUENCIA RURAL

SUBCAPITULO II

EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

SUBCAPITULO III

EL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES

SUBCAPITULO IV

EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES

SUBCAPITULO V

PROGRAMAS DE DESARROLLO RURAL

CAPITULO II

TRATAMIENTOS DE USOS DEL SUELO RURAL

SUBCAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

SUBCAPITULO II

TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACION O VIVIENDA CAMPESTRE

SUBCAPITULO III

TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION

SUBCAPITULO IV

TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y USOS AGROPECUARIOS SOSTENIBLE

**TITULO IV**

DE LAS LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

**TITULO V**

PROGRAMA DE EJECUCION

## ARTICULO 1.

Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Caldas, consignado en los siguientes apartes, títulos, capítulos, subcapítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante y documentos de soporte, diagnóstico, formulación y documento resumen.

## TITULO I

### COMPONENTE GENERAL DEL EOT DEL MUNICIPIO DE CALDAS

#### CAPITULO I MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO

#### ARTICULO 2. CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y E.O.T.

El ordenamiento del territorio es la organización espacial de los usos de la tierra y de las actividades económicas correspondientes, con miras a lograr el aprovechamiento sostenible del suelo y de sus recursos y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. El ordenamiento territorial constituye la dimensión espacial de la planificación económica y social.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Caldas, en adelante EOT, es el instrumento legal por medio del cual se establecen las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientadas a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio público en el corto, mediano y largo plazo, en forma tal que se logre un equilibrio entre la atención de las necesidades sociales y económicas de la población y la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del municipio.

El EOT ha sido elaborado con base en estudios técnicos sintetizados en el documento soporte, que hace parte de este esquema y mediante la participación de las organizaciones cívicas y las autoridades municipales de Caldas. En su diseño se ha tenido en cuenta el potencial de los recursos naturales y ambientales, la demanda social y económica sobre los mismos, la diversidad étnica y cultural de los habitantes y las relaciones del municipio con municipios vecinos, con la región y el resto del país.

#### ARTICULO 3. MARCO LEGAL

La elaboración del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Caldas se basó, entre otras, en las siguientes normas:

TEMA	NORMA	CONTENIDO
GENERAL	Constitución Política Nacional	Carta fundamental de Colombia, Ley de Leyes.
	Decreto Ley 2811 de 1.974	Código de Recursos Naturales Renovables.
	Ley 99 de 1.993 y Decretos Reglamentarios	Sistema Nacional Ambiental y creación del Ministerio del Medio Ambiente.
	Ley 9 de 1.979	Código Sanitario Nacional
	Ley 11/86 y 12/86	Estatuto de Administración Municipal.
	Decreto 1333 de 1.986	Código régimen municipal.
	Ley 60 de 1993	Competencias y Recursos de las Entidades Territoriales
	Ley 152 de 1994	Orgánica del Plan de Desarrollo
	Ley 9 de 1.989	Reforma urbana.
	Ley 134 de 1.994	Mecanismos de participación ciudadana.
	Decreto 1855 de 1.994	Planes regionales ambientales de corporaciones.
	Ley 142 de 1994	Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios
	Ley 136 de 1994	Ley de Modernización de los Municipios.
	Decreto 1753 de 1.994	Licencias ambientales.
	Decreto 2278 de 1.982	Sacrificio y comercialización de animales.
	Ley 397 de 1997	Ley de la cultura
CONTENIDO Y METODOLOGÍA PARTICULAR DEL POT	Ley 388 de 1997	Desarrollo Territorial
	Decreto 879 de 1998	Ordenamiento Territorial
	Decreto 1504 de 1998	Espacio Público
	Decreto 151 de 1998	Compensación en Tratamientos de Conservación
	Decreto 1599 de 1998	Participación en Plusvalía
	Decreto 297 de 1999	

	Decreto 1198 de 1999	
	Decreto 1686 de 2000	
	Acuerdo 16 de 1998 – CAR	Determinantes Ambientales

## ARTICULO 4. POLITICAS Y PRINCIPIOS GENERALES DEL EOT

### 1. Políticas Generales

La política general que orienta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Caldas es la búsqueda de un equilibrio entre la defensa del patrimonio colectivo y el impulso del progreso económico y social del municipio.

*Política Regional:* Propiciar la construcción de un modelo regional sostenible.

*Política Ambiental:* Valoración de los recursos naturales como sistema estructurante municipal.

*Política de desarrollo socio-económico:* Consolidación de las zonas de economía campesina y de desarrollo de la producción agropecuaria mediante el uso de tecnologías sostenibles que mejoren la competitividad de los productos.

*Política de Desarrollo Ecoturístico:* Fomento del territorio ecológico para el aprovechamiento de las ventajas comparativas que presenta el municipio.

### 2. Principios generales del EOT

El ordenamiento territorial se fundamenta en los siguientes principios:

- Función social y ecológica de la propiedad
- Prevalencia del interés general sobre el particular
- Distribución equitativa de cargos y beneficios

## ARTICULO 5. OBJETIVOS DEL EOT

El propósito final del EOT en el largo plazo es lograr la imagen objetivo de ocupación y uso del territorio, en el marco del desarrollo sostenible, de la integración regional y social y de una gestión pública basada en la promoción y el control.

### 1. Modelo de Ocupación

El municipio de Caldas dentro del proceso de ocupación territorial, ha generado un modelo de usos de los recursos naturales y ocupación del territorio, propio de un desarrollo que vislumbra en el largo plazo un deterioro de los recursos naturales.

En el proceso de constitución como ente municipal se ha estructurado un ideal de desarrollo de la explotación del campo, con programas orientados al mejoramiento y diversificación de los productos agropecuarios en la región, tomando como base la comercialización con el municipio de Chiquinquirá.

El Esquema de Ordenamiento Territorial busca revertir estas tendencias, solucionar los conflictos existentes y crear un marco jurídico e institucional para el desarrollo sostenible del municipio. Para ello se propone el logro de un modelo de ocupación conformado por los siguientes elementos:

- *Una estructura de protección* de su Patrimonio Natural, constituida por los sectores de pendiente de los Cerros, las áreas con resto de bosque nativo, los cuerpos de agua y sus rondas de protección, para favorecer el desarrollo de los procesos ecológicos naturales.
- *Una estructura de producción*, constituida por las áreas que por razones de oportunidad, o por condiciones de aptitud, deben ser objeto de usos agrícolas, pecuarios, forestales, comerciales, mineros, recreacionales y turísticos, institucionales y otros que involucren la producción de bienes y servicios necesarios para la población.
- *Una estructura de asentamientos humanos*, constituida por las áreas destinadas a usos urbanos que corresponde a las áreas actualmente urbanizadas de Caldas y del Centro poblado de Nariño.

*Con base en este marco conceptual, se definió un escenario de ordenamiento del territorio municipal que consolida las zonas urbanas, liberando los suelos rurales para destinarlos al desarrollo exclusivo de explotación agropecuaria y zonas de protección ambiental con posibilidades ecoturísticas.*

### 2. El desarrollo sostenible

Es objetivo del EOT promover el desarrollo sostenible del municipio, esto es, el uso ordenado del territorio y sus recursos naturales, de acuerdo con la capacidad productiva y sus limitaciones y riesgos, de tal forma que se satisfagan las necesidades de la población actual sin el agotamiento de

los recursos. Esto implica que cada uno debe tener el compromiso de aplicar una serie de tratamientos orientados a proteger la integridad de los suelos, los recursos hídricos, la biodiversidad y la calidad del aire y del paisaje, así como a rehabilitar los recursos deteriorados y a mejorar el medio ambiente municipal. El desarrollo sostenible implica también:

- Evitar el crecimiento urbano desordenado y promover la consolidación del área urbana.
- Fomentar el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias intensivas en uso de mano de obra, con el fin de mejorar las condiciones de empleo de la población local.
- Promover el desarrollo de la producción agrícola con técnicas de labranza mínima.
- Evitar la apertura de nuevas canteras y otro tipo de materiales de construcción y promover la recuperación morfológica y ecológica de las existentes.
- Proteger los bosques nativos remanentes y restaurar las áreas degradadas en su cobertura vegetal que forman la estructura ecológica principal.

### 3. *Integración Regional*

El municipio de Caldas pertenece a la provincia occidente del Departamento de Boyacá, la cual presenta una infraestructura vial inadecuada, altos índices de violencia, degradación de la estructura ambiental básica, bajo nivel tecnológico en las actividades productivas, entre los aspectos más críticos. Por tales razones, el municipio buscará activar un desarrollo concertado con los municipios vecinos con el fin de hacer esfuerzos conjuntos y optimizar los recursos disponibles.

Es importante en consecuencia promover y celebrar convenios de integración con estos municipios para el manejo conjunto de la Cuenca del Río Chiquinquirá, en especial en los siguientes aspectos:

- Defensa y mejoramiento de la zona de protección
- Protección y saneamiento ambiental (contaminación del agua, manejo de los residuos sólidos)
- Desarrollo agropecuario
- Conservación de suelos

### 4. *Integración social*

Se fomentará la integración social de los habitantes del municipio mediante la creación y mejoramiento de los espacios de intercambio deportivo, cultural y social, el mejoramiento de las condiciones de vida de los grupos socialmente vulnerables y la consolidación de un sistema de relaciones entre las zonas urbanas y rurales del municipio y entre sus respectivas actividades económicas, sociales, políticas y administrativas.

### 5 *Gestión pública del ordenamiento*

El EOT buscará crear la capacidad institucional del municipio para liderar y promover la acción pública necesaria para el logro de los objetivos del ordenamiento, asegurando la participación del sector privado y las organizaciones comunitarias. Esta capacidad estará representada en un conjunto de instrumentos complementarios de tipo legal, administrativo, técnico, fiscal y económico-financiero, los cuales deberán ser usados en forma integrada por el municipio.

## **ARTICULO 6. ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial municipal, la administración tendrá en cuenta las siguientes estrategias :

- a. Adecuar la oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- b. Continuar el proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- f. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Esquema de Ordenamiento territorial.
- g. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen la ejecución del esquema.
- h. Estimular las actividades agropecuarias con la ejecución de proyectos que promuevan la inversión, el crédito y la implementación de tecnologías sostenibles en estas áreas.
- j. Gestionar ante la autoridad ambiental el ordenamiento de las microcuencas correspondientes a las corrientes hídricas
- k. Gestionar ante el Concejo Municipal y la autoridad ambiental las declaratorias de áreas protegidas, los programas de inversión y las acciones de control para las áreas naturales de bosque y las áreas de nacimientos y recarga de acuíferos de las microcuencas.
- l. Promover proyectos urbanísticos con densidades medias y bajas, y alternativas de ocupación para el área rural en armonía con las disposiciones legales vigentes y los determinantes ambientales.
- m. Otorgar facultades a la administración Municipal para tomar decisiones en los asuntos correspondientes con las relaciones regionales en aspectos ambientales
- n. Mejorar las áreas destinadas a espacio público para la comunidad

## **CAPITULO II CLASIFICACION DEL SUELO**

**ARTICULO 7.** El suelo del municipio de Caldas se clasifica en:

1. *Suelo Urbano.* Está constituido por áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de acueducto y alcantarillado y energía con posibilidades de urbanización y construcción.

Las áreas que conforman el suelo urbano están delimitadas en el mapa de ordenamiento urbano de Caldas denominado "Uso potencial urbano".

El perímetro urbano se definen por las siguientes coordenadas:

### **COORDENADAS PERIMETRO URBANO DE CALDAS**

<b>PERIMETRO URBANO</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>NORTE</b>	<b>OCCIDENTE</b>
1	1.106.146	1.023.710
2	1.106.126	1.023.652
3	1.106.366	1.023.504
4	1.106.154	1.023.395
5	1.106.203	1.023.228
6	1.105.998	1.023.332
7	1.105.902	1.023.300
8	1.105.724	1.023.322
9	1.105.772	1.023.443
10	1.105.766	1.023.652
11	1.106.046	1.023.714
12	1.106.054	1.023.732
<b>TOTAL</b>	<b>Área 19.67 Has</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>Perímetro 2102 MI</b>	

2. *Suelo Rural.* Está constituido por las áreas no aptas para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, actividades análogas y de vivienda rural campestre.

*Está definido en el plano denominado "Uso potencial rural"*

3. *Suelo de Protección.* Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de las clases anteriores, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura de los servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringido la posibilidad de urbanizarse o de utilizarse en actividades productivas, agropecuarias, forestales u otros.

## **CAPITULO III USOS GENERALES DEL SUELO**

### **SUBCAPITULO I USOS URBANOS**

#### **ARTICULO 8. DEFINICIONES**

Se consideran usos del suelo urbano los siguientes:

- Usos relativos al espacio público
- Usos según la actividad permitida

1. *Usos relativos al espacio público.*

El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos de los inmuebles privados. Los usos relativos al espacio público se agrupan así:

- Usos de dominio público constituido por:
  - Zonas del sistema vial
  - Zonas del sistema recreativo
  - Zonas de servicios públicos
  - Zonas para la conservación de bienes públicos especiales
- Usos de dominio privado:
  - Zonas recreativas de dominio privado
  - Zonas para la conservación de bienes privados de interés público

2. *Usos según actividad permitida.*

Son aquellos suelos caracterizados por el desarrollo de una actividad especializada o múltiple. Son en particular:

- Zonas de uso tradicional
- Zonas de uso institucional
- Zonas mixtas
- Zona recreacional
- Zonas de servicios públicos
- Zona comercial tipo 1, 2 y 3

#### **ARTICULO 9. ZONAS DEL SISTEMA VIAL (ASV)**

Son áreas o bienes de uso público destinadas a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: calzadas, carriles, separadores, bermas y andenes, ciclovías, escalinatas, camellones, áreas para estacionamiento de vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas y glorietas. Los antejardines de propiedad privada se consideran parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones de usos públicos.

Está conformado por:

- Vía urbana de primer orden (**VU-1**): Cuya función es interconectar los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes sectores del casco urbano.
- Vía urbana de Segundo orden (**VU-2**): Cuya función es la de penetrar en los diferentes sectores urbanos.
- Vía Urbana tercer orden (**VU-3**): Cuya función principal es de dar acceso a los predios.

#### **VU-1 Sin separador**

Ancho total: 15.50 metros  
Calzadas: 4.75 m cada uno  
Anden comercial: 3 metros  
Anden residencial: 2 metros  
Radio mínimo empuje: 5 metros.

#### **VU-2**

Ancho total: 10.50 metros mínimos  
Calzadas: 3.75. metros cada uno.  
Andenes: 1.5 metros mínimo  
Radio mínimo de empate: 3 metros.

#### **VU-3**

Ancho total: 8 metros mínimo.  
Calzadas: 2.5 metros.  
Andenes: 1.50 metros.  
Radio mínimo de empaté: 3 metros.

#### **VU-4**

Circulaciones interiores de ancho mínimo 5 metros o tráfico restringido.

El trazado de las vías **VU-2**, **VU-3**, en las áreas por desarrollar deberá regirse por las siguientes normas:

Debe tener la continuidad de las vías del mismo tipo existente en el sector.  
En los casos en que sea inevitable las intersecciones de vías **VU-3**, con **VU-1**, se deberá eliminar la continuidad de las vías menores hacia el interior del sector diseñado áreas para volteo de vehículos al extremo de la vía con radio mínimo de 9 metros.

**PARAGRAFO.** La altura de los andenes en todas las vías no podrá ser menor a 15 cm, así mismo en las esquinas se construirán rampas con una pendiente máxima de 15 % según diseño Municipal.

Las vías se encuentran definidas en el plano denominado "Sistema vial urbano"

#### **ARTICULO 10. ZONAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO (ARP)**

Son áreas de uso público destinadas a la articulación, encuentro y recreación. La recreación puede ser activa, y requiere de la existencia de infraestructura o instalaciones para el disfrute de los usuarios, o pasiva, cuando solo requiere del paisaje para su contemplación.

Son áreas destinadas a la recreación activa:

- Los parques urbanos, plazas y similares
- Las áreas verdes de los barrios
- Las áreas a cargo del municipio como escenarios deportivos, culturales y de esparcimiento al aire libre

Son áreas de recreación pasiva:

- Las áreas del sistema de protección orográfica
- Los rondas o franjas de protección hidráulica de ríos, quebradas y lagunas
- Los zonas verdes de aislamiento o protección ambiental de vías

#### **ARTICULO 11. ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS (ASP)**

Son áreas de uso público restringido destinadas a instalaciones para el funcionamiento normal de la comunidad, en particular:

- Energía eléctrica: generación, conducción, transformación y distribución
- Acueducto: Captación, tratamiento, conducción y distribución de agua potable
- Alcantarillado: recolección de aguas lluvias y negras, tratamiento y disposición
- Residuos sólidos: aseo y barrido de calles, recolección de residuos sólidos domésticos y especiales, tratamiento y disposición final
- Telefonía y comunicaciones

#### **ARTICULO 12. ZONAS DE CONSERVACION DE BIENES PUBLICOS ESPECIALES (ACE)**

Son áreas de uso público destinadas a la conservación y preservación de obras de interés público y elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, recreativos, artísticos, arqueológicos, religiosos y otros de valor cultural. Pueden ser áreas o sitios específicos como monumentos, esculturas, murales, cementerios, zonas arqueológicas o áreas sujetas a usos residenciales, comerciales recreativas, u otros que además constituyen en si mismos un valor cultural digno de conservar.

#### **ARTICULO 13. ZONAS RECREATIVAS PRIVADAS (ZRP)**

Son áreas recreativas de propiedad privada o servicios restringidos a determinadas personas, gremios o colectividades. Entre ellas están:

- Clubes campestres
- Clubes recreativos
- Areas recreativas en inmuebles institucionales de propiedad privada
- Inmuebles y edificaciones donde funcionan establecimientos recreativos de interés para la estructura urbana
- Areas verdes de propiedad privada en conjuntos habitacionales, cuya destinación sea la recreación activa o pasiva de sus copropietarios

#### **ARTICULO 14. ZONAS PARA LA CONSERVACION DE BIENES PRIVADOS DE INTERES PUBLICO (ACP)**

Son áreas y elementos arquitectónicos especiales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales, culturales y paisajísticas sean incorporadas como tales al EOT y los instrumentos que la desarrollen, como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, zonas verdes de conjuntos residenciales, antejardines, cerramientos, entre otros.

Conformada por los inmuebles de tipología constructiva adobe y tapia pisada que guardan el carácter histórico, la líneas urbana y la tradición arquitectónica del municipio que se encuentran en el marco del parque principal, las casas ubicadas sobre la carrera 2ª entre calle 1ª y 2ª ( casa de Sr. Onofre Peña Cortez y Sra. María Auxilio Martínez de Villamil.) incluye construcciones bien conservadas o restauradas como la Iglesia, la capilla de Santa Barbara y el cerro del mismo nombre.

#### **ARTICULO 15. ZONAS DE USO TRADICIONAL**

Zona tradicional caracterizada por construcciones más resientes en bloque o ladrillo, con una densidad mediana a baja. Demuestra el crecimiento paulatino del casco urbano, pues la mayor parte de esta zona se ubican inmersas en la zona de conservación, debido posiblemente a la demolición de antiguas casonas entre ellas podemos destacar el edificio de la Alcaldía Municipal

#### **ARTICULO 16. ZONAS DE USO INSTITUCIONAL**

Son aquellas áreas, inmuebles o partes de inmuebles destinadas a la prestación de ciertos tipos de servicio colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- Asistenciales o de salud
- Educativos
- Administrativos
- Culturales
- De seguridad
- De culto

#### **ARTICULO 17. ZONAS DE USO MIXTO**

Zona mixta ubicada en los costados del parque principal, estará destinada a la construcción de vivienda con posibilidad de usos comerciales de tipo local, de modo que se convierta en una zona de transición para ser luego especializado su uso.

#### **ARTICULO 18. ZONAS DE USO RECREACIONAL**

Zona recreacional: por su inmediata cercanía al perímetro urbano se involucra el cerro de Santa Barbara como apreciación paisajística, recreación contemplativa, se incluye el parque principal con actividades de recreación activa y pasiva, este parque se integrará al sistema de espacio público existente, el cual cumple con la exigencia mínimo actual de 15 M2 / Hab.

### **SUBCAPITULO II ZONAS Y USOS RURALES**

#### **ARTICULO 19. DEFINICIONES**

Son aquellos usos existentes en la zona rural, es decir no urbanizada y dedicada a la producción económica. Para los fines de este acuerdo se han diferenciado según el tipo de actividad a desarrollar y según la intensidad de la misma.

Estas zonas están definidas en el plano denominado "Uso potencial rural"

#### **ARTICULO 20. ZONAS DE USO AGRICOLA INTENSIVO BAJO INVERNADERO (ZII)**

Comprende los cultivos de flores bajo invernadero, hortalizas y otros productos altamente tecnificados e intensivos en utilización de fertilizantes, plaguicidas, y mano de obra. Se caracterizan además por generar

abundantes residuos vegetales y desechos tóxicos, por lo cual presentan un alto impacto ambiental y paisajístico.

El desarrollo de este tipo de usos debe cumplir las normas establecidas en este acuerdo sobre índices de ocupación y afectación de zonas de preservación del sistema hídrico (rondas) y del sistema orográfico.

#### **ARTICULO 21. ZONAS DE EXPLOTACIONES PECUARIAS INTENSIVAS EN GALPONES (ZPG)**

Comprende explotaciones pecuarias en confinamiento, de manera especial galpones agrícolas o granjas porcícolas. Ambos tipos de explotaciones requieren la construcción de infraestructuras de alto impacto paisajístico y se caracterizan por generar abundantes residuos sólidos orgánicos y malos olores. Las granjas porcícolas generan igualmente abundantes residuos líquidos con alto contenido de materia orgánica. Presentan por lo tanto un alto impacto ambiental.

El desarrollo de este tipo de usos debe cumplir las normas establecidas en este acuerdo sobre índices de ocupación y afectación de zonas de preservación del sistema hídrico (rondas) y del sistema orográfico.

#### **ARTICULO 22. ZONAS DE USO AGROPECUARIO SEMINTENSIVO (ZAS)**

Se trata de terrenos planos a suavemente inclinados, con pendientes inferiores al 12% correspondientes igualmente a valles aluviales, llanuras aluvio-lacustres y depósitos aluvio-torrenciales caracterizados por presentar limitaciones bajas a moderadas sobre erosión, susceptibilidad a las inundaciones, presencia de piedras y bloques en el perfil y en ocasiones textura superficial muy pesada o muy ligera. Pueden ser usados para los cultivos propios del clima, para pastoreo intensivo con los manejos necesarios contra erosión o inundación. El laboreo de la tierra en usos agropecuarios semintensivos debe desarrollarse mediante el uso de maquinaria pesada (tipo tractor).

#### **ARTICULO 23. ZONAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL (ZAT)**

Son áreas que, por sus pendientes moderadas, pueden ser objeto de usos agropecuarios con prácticas tradicionales. Son terrenos de pendiente suave a moderada con predominio de 12 a 30% cuyo principal limitante es la susceptibilidad a la erosión hídrica superficial. Estos terrenos pueden ser utilizados para pastoreo de ganado, cultivos permanentes y semipermanentes (frutales) y cultivos temporales con prácticas de conservación de suelos. El laboreo de la tierra se hace con métodos manuales o con tracción animal y no es permisible el uso de maquinaria pesada.

#### **ARTICULO 24. ZONAS DE USO FORESTAL PROTECTOR (ZFP)**

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas.

#### **ARTICULO 25. ZONAS DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC)**

Son áreas en las que se mezclan los usos del suelo agropecuarios o forestales y los usos residenciales, estos últimos con restricciones de uso, y densidad, que garanticen el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

#### **ARTICULO 26. ZONAS MINERAS Y DE CANTERAS (ZM)**

También llamadas zonas de industria extractiva, estas áreas están destinadas a la extracción de minerales del subsuelo y/o de materiales de construcción tales como arena, rebebo, piedra, grava, arcillas y similares. Se distinguen dos tipos de usos de minas o canteras para cuya explotación se requiere licencia ambiental expedida por la autoridad competente. Las minas o canteras donde la explotación debe orientarse a la recuperación morfológica y ecológica (ZRM) y el correspondiente a minas nuevas o existentes cuya explotación pueda realizarse en forma permanente con fines económicos (ZME).

No podrán explotarse minas o canteras en las zonas de preservación del sistema orográfico e hídrico ni en las demás zonas donde el uso minero sea incompatible.

#### **ARTICULO 27. ZONAS DE USO COMERCIAL RURAL (AC)**

En la zona rural se da la categoría de comercios Clase I que corresponden a comercios tipo tienda rural que por lo general sirven a una vereda o sector de vereda.

#### **ARTICULO 28. ZONAS DE USO INDUSTRIAL RURAL (AF)**

En la zona rural se da la categoría de industria Clase I que corresponde a industrias artesanales. Las industrias Clase I deben cumplir las normas cesión y afectaciones de las zonas donde se encuentren.

## **ARTICULO 29. ZONAS DE USO INSTITUCIONAL RURAL (AIR)**

En la zona rural se da la categoría de usos institucionales Clase I que corresponde a servicios locales de primera necesidad que por lo general sirven a una vereda o sector de vereda.

## **ARTICULO 30. ZONA RURAL DE SERVICIOS PUBLICOS (ZSS)**

En la zona rural se pueden instalar infraestructuras de servicios públicos semejantes y en ciertos casos mayores que las de la zona urbana. Son propias de éstas el sistema de captación, conducción y Planta de tratamiento de agua potable, plantas de tratamientos de aguas residuales, rellenos sanitarios o plantas de manejo integral de residuos sólidos. La instalación y operación de los servicios públicos estarán condicionados a la zonificación vigente y a las reglamentaciones del sector en el cual se localicen.

## **ARTICULO 31. ZONA DE CORREDOR VIAL Y SERVICIOS RURALES (ZCV)**

Se refiere a la franja paralela a la Vía Regional Secundaria Caldas - Chiquinquirá, que puede ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, en los 500 metros cercanos al casco urbano.

**Ancho de la franja:** 200 metros a partir del borde de la vía.

**Parqueaderos:** Calzada de desaceleración y parqueaderos de acuerdo a los especificados en cada uso.

**Aislamiento ambiental:** 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y la zona restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

## **SUBCAPITULO III USOS DE PROTECCION**

### **ARTICULO 32. DEFINICION**

Estos pueden estar ubicados en zonas urbanas y rurales y su objeto es la regulación del caudal de las quebradas de las cuencas, la recarga de los acuíferos, la protección de la diversidad florística y faunística, la regulación de ecosistemas, la conservación de los suelos y la preservación del parque natural, entre otros aspectos.

### **ARTICULO 33. ZONA DE PRESERVACION DEL SISTEMA OROGRAFICO (ZPO)**

Se trata de áreas de alta sensibilidad ambiental localizadas en cerros, montañas y colinas de la cuenca, caracterizadas especialmente por su fragilidad física y/o por su biodiversidad. Están constituidas por todas las áreas que actualmente presentan una vegetación boscosa (bosque secundario juvenil, medio y tardío). En general, estas áreas están localizadas en los sectores altos y de fuerte pendiente de las cuencas, aunque también abarcan algunos sectores de pendientes suaves.

Estas zonas presentan las mayores restricciones de uso debido a su importancia para la conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, para el desarrollo de los procesos ecológicos y para la conservación de la biodiversidad. Además, por sus condiciones de fuerte pendiente y frecuente inestabilidad geomorfológica, presentan alto riesgo para la construcción de vías y viviendas. Por estas razones, el único uso permitido es la recreación pasiva y la contemplación, con infraestructuras mínimas de apoyo y muy bajas densidades e índices de ocupación.

### **ARTICULO 34. ZONA PARA LA PRESERVACION DEL SISTEMA HIDRICO (ZPH)**

Están conformadas por: a) Corrientes y cuerpos de agua naturales relativos, tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales, ciénagas, lagos, lagunas, chucuas, pantanos y humedales en general; b) elementos artificiales o contruidos relativos a corrientes o cuerpos de agua, tales como canales, aliviaderos, diques, presas; y c) rondas hídricas o zonas de protección y manejo de las corrientes y cuerpos de agua tanto naturales como artificiales existentes dentro de la jurisdicción.

La franja de manejo ambiental de las rondas de las corrientes que surcan el municipio será para todos los casos de 30 metros, de manera que se evite la socavación actual.

Estas franjas deben ser mantenidas como zonas de manejo ambiental, en lo posible reforestadas con especies nativas.

La zona de ronda se define como la franja de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

#### **ARTICULO 35. ZONA DE REHABILITACION NATURAL (ZRC)**

Son áreas degradadas que necesitan recuperación o rehabilitación de sus valores naturales. Corresponden a áreas donde dominan las pendientes de 60 a 100% y mayores de 100%, las cuales han sido desprovistas de su vegetación natural. Por su fuerte pendiente, estas áreas no son aptas para actividades agropecuarias y presentan altos riesgos de erosión y/o movimientos en masa. Por estas razones, lo deseable es que tales áreas sean objeto de programas encaminados a la rehabilitación de la cobertura forestal protectora, mediante mejoramiento de rastrojos bajos, enriquecimiento de bosques o de potreros con árboles o arbustos, reforestación y revegetalización natural, ésta última en los sectores con pendientes mayores de 60%.

Para su desarrollo, los usos compatibles y condicionados requieren licencia ambiental y las construcciones correspondientes deberán respetar las áreas mínimas de loteo, densidades e índices de ocupación definidos en el presente acuerdo. Además, tendrán en cuenta las restricciones de uso establecidas para las zonas de preservación de los sistemas hídrico y orográfico.

#### **ARTICULO 36. ZONAS DE RIESGO (ZR)**

Son áreas que por su ubicación o por sus características geomorfológicas y geotécnicas, son susceptibles de sufrir eventos tales como: Inundaciones a causa de desbordamientos de quebradas durante sus crecidas ; erosión laminar y compactación de suelos; flujos torrenciales y avenidas de lodo, piedras y agua, a la salida al valle de quebradas de montaña, con fuerte pendiente ; deslizamientos y otros movimientos en masa de la tierra, causados por la acción de la gravedad y/o de la saturación hídrica de las formaciones superficiales .

Por ser un facilitador o detonante de riesgo , no se permitirá dentro del municipio la quema de bosque y de rastrojo ni aun como practica agrológica. El concejo Municipal en un plazo no mayor a seis meses reglamentará los controles y sanciones a que haya lugar.

## **TITULO II**

### **COMPONENTE URBANO DEL EOT DEL MUNICIPIO DE CALDAS**

#### **CAPITULO I POLITICAS Y ESTRATEGIAS DEL COMPONENTE URBANO**

#### **ARTICULO 37. POLITICAS**

Son políticas del componente Urbano:

- *Desarrollar de manera ordenada los espacios vacíos dentro del actual perímetro urbano.*
- *La proyección del crecimiento de la población, la ocupación histórica, y la disponibilidad de servicios públicos será prioritaria para las áreas urbanas que se adopta por medio del presente Acuerdo.*
- *Acorde con la tradición agropecuaria y las posibilidades agroforestales y agroturísticas del municipio, los procesos de urbanización estarán supeditados a éstos principios.*

## **ARTICULO 38. ESTRATEGIAS DE OCUPACION URBANA**

Son estrategias de ocupación del área urbana del municipio de Caldas:

- *Establecer la zonificación del suelo urbano del Municipio de acuerdo con los usos y actividades actuales y en las nuevas áreas por desarrollarse en los perímetros urbanos.*
- *Reglamentar los usos y tratamientos de las zonas homogéneas urbanas; permitiendo el aporte legislativo en la medida que lo requieran las circunstancias*
- *Elaborar el plan de manejo del espacio público para las áreas urbanas del municipio.*
- *Adoptar el Plan Vial como eje fundamental del desarrollo urbanístico y articulador de las actividades del área urbana.*
- *Mejorar las condiciones de prestación de los Servicios Públicos.*
- *Apoyar los procesos de las construcciones de valor arquitectónico y cultural del área urbana del Municipio.*

## **CAPITULO II SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO**

### **ARTICULO 39. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO.**

Se consideran sistemas estructurantes del territorio urbano de Caldas:

- Sistema de centros poblados de Caldas y Nariño
- Sistemas de áreas de protección con influencia urbana
- Sistema vial y de transporte
- Sistemas de áreas recreativas de uso público o espacio público efectivo
- Sistema de servicios públicos municipales
- Sistema de equipamientos colectivos

### **SUBCAPITULO I EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS**

#### **ARTICULO 40. EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS.**

El sistema de centros poblados del municipio de Caldas está conformado así:

- Casco urbano de Caldas

Los centros poblados urbanos son centros locales de servicios, con influencia sobre todo el municipio, caracterizados por una organización urbana representada en una red vial compacta, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, alta densidad de vivienda y otras edificaciones y por presencia de comercios y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Caldas es asiento además de la Administración Municipal.

#### **ARTICULO 41. PROGRAMA DE DESARROLLO DEL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS URBANOS**

Para el logro del desarrollo del centro poblado urbano de Caldas, el presente EOT, contempla los siguientes planes específicos:

1. Plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano (ZPH)
2. Plan vial y de transporte
3. Plan de áreas recreativas de uso público
4. Plan de servicios públicos
5. Plan de equipamientos colectivos
6. Plan de vivienda de interés social

Complementariamente, la administración municipal fomentará la construcción de urbanizaciones y vivienda en general en las zonas urbanizables no urbanizadas y en las zonas urbanizadas no edificadas.

## **SUBCAPITULO II SISTEMAS DE AREAS DE PROTECCION CON INFLUENCIA URBANA**

### **ARTICULO 42. LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN URBANAS Y ZONAS DE RIESGO (ZR).**

Son áreas de protección del casco urbano de Caldas y de Nariño las siguientes:

- Zona de protección del sistema hídrico (ZPH) de la Quebrada Los Robles y La Playa en Caldas
- Zona de protección del sistema orográfico (ZPO) urbano

Estas zonas de protección corresponden además a las franjas de riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que puedan causar daño a la infraestructura urbana.

### **ARTICULO 43. PLAN DE PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN URBANA (ZPH Y ZPO).**

El plan de protección y recuperación del sistema hídrico urbano (ZPH) consta de:

1. Protección de las rondas de las quebradas en las zonas no urbanizadas ni construidas aún del perímetro urbano, mediante la exigencia a urbanizadores y/o constructores de respetar la ronda en una distancia mínima de 30 metros a lado y lado del borde del cauce y su revegetalización con especies nativas.
2. Recuperación de las rondas en zonas urbanizadas en que ello sea posible, en forma tal que la quebrada pueda funcionar como canal abierto, con su respectiva franja de protección de 30 metros a lado y lado.

El plan de protección y recuperación del sistema de protección orográfico urbano (ZPO) consta de:

1. Preservación y mejoramiento de las zonas de protección orográfica existentes colindantes al perímetro urbano de Caldas. El mejoramiento debe entenderse como la plantación de especies arbustivas y arbóreas nativas y la construcción de infraestructura mínima para la recreación pasiva o contemplativa.
2. Adquisición y mejoramiento de nuevas áreas de protección.
3. Preservación y mejoramiento de las áreas de protección del sistema orográfico rural (ZPO) que limitan con el perímetro urbano de Caldas y Nariño, dado su alto valor paisajístico, hidrológico y biológico. El mejoramiento debe entenderse en los mismos términos del numeral 1 mencionado en este artículo.

## **SUBCAPITULO III EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

### **ARTICULO 44. ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL.**

Centro poblado urbano de Caldas.

El sistema vial del centro poblado urbano de Caldas está constituido por las siguientes vías locales:

<b>TIPO DE USO ACTUAL</b>	<b>AREA URBANA CALDAS</b>
Vía primaria	Calle 1 Y carrera 1
Vía primaria propuesta	Calle 4 y carrera 4
Vía secundaria	Calle 3, calle 2, carrera 2 y carrera 3
Vía secundaria propuesta	las demás

Las vías existentes tendrán un programa de adecuación buscando equipararlas a las especificaciones propuestas para las nuevas vías. Las nuevas vías que se construyan en el casco urbano deben corresponder a las siguientes condiciones mínimas buscando un desarrollo armónico y sostenible de la malla vial.

## **ARTICULO 45. EL SISTEMA DE TRANSPORTE**

El transporte intermunicipal o regional estará asegurado en el casco del centro poblado urbano de Caldas, por la Carrera 1ª. Y la calle 1ª. y en el centro poblado de Nariño por la calle 2ª, que es parte de la vía Nariño-Caldas.

## **ARTICULO 46. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE PUBLICO**

El plan vial y de transporte público estará constituido por los siguientes programas:

1. Mejoramiento, ampliación y mantenimiento red vial urbana.
2. Explotación y conducción del material de recebo
3. Señalización vial
4. Ampliación, pavimentación y mantenimiento vía Caldas – Centro poblado rural de Nariño

## **SUBCAPITULO IV SISTEMAS DE AREAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO (ARP)**

**ARTICULO 47.** El sistema actual de áreas que conforman el espacio público efectivo de la cabecera de Caldas está constituido por:

1. Parque municipal de Caldas, localizado entre las calles 1ª. Y 2ª y carreras 1ª. Y 2ª.
2. Area recreativa urbanización las Acacias

## **ARTICULO 48. PLAN DE AREAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO**

El Plan de áreas recreativas de uso público está constituido por los siguientes programas:

1. Adecuación y ornato parques municipales de Caldas.
2. Adecuación de escenarios deportivos.

## **SUBCAPITULO V EL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES**

### **ARTICULO 49. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES (ASP).**

Son componentes del sistema de servicios públicos municipales los siguientes:

1. Redes de acueducto urbano, con su sistema de tuberías de conducción, tanques de almacenamiento, plantas de potabilización, redes de distribución y estructuras de control. Incluye los sistemas de captación, cuando ellos se realicen dentro del perímetro urbano (pozos profundos, bocatomas, otros).
2. Redes de alcantarillado urbano, con su sistema de tuberías, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtos, plantas de tratamiento, cuando estén dentro del perímetro urbano.
3. Redes de energía eléctrica y alumbrado público, con sus sistemas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, subestaciones eléctricas, luminarias.
4. Redes de teléfono con su sistema de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.
5. Redes de aseo y recolección de residuos sólidos, plantas de reciclaje y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de basuras, tales como canecas y contenedores.

### **ARTICULO 50. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES**

El plan de servicios públicos municipales está constituido por los siguientes programas:

1. Modernización y optimización de la red de conducción de aguas servidas
2. Estudio, diseño y construcción del sistema colector de aguas lluvias en el área urbana
3. Compra de predios para la ubicación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)
4. Estudio, diseño y construcción de la PTAR de Caldas
5. Compra de predios para la disposición final de basuras
6. Estudio, diseño y construcción de la Planta de Residuos Sólidos
7. Implementación sistema de gas natural
8. Ampliación de redes de telefonía del área urbano
9. Mejoramiento sistema de captación, conducción y distribución de agua potable
10. Perforación y construcción pozos subterráneos

## **SUBCAPITULO VI EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

### **ARTICULO 51. COMPONENTES DEL SISTEMA**

Son equipamientos de la cabecera municipal de Caldas los siguientes:

1. Alcaldía Municipal
2. Centro de salud (Unidad de Atención Especial)
3. Colegio Francisco José de Caldas
4. Escuela Francisco José de Caldas
5. Matadero Municipal
6. Plaza de Mercado
7. Casa de la Cultura

### **ARTICULO 52. PLAN DE EQUIPAMIENTO URBANO**

1. Restauración y recuperación del patrimonio arquitectónico municipal
2. Terminación de Centros de Acopio
3. Construcción Casa Comunal urbana
4. Terminación Centro de Salud de Caldas
5. Adecuación Biblioteca municipal
6. Readecuación Casa de la Cultura

## **SUBCAPITULO VII VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

### **ARTICULO 53. PROGRAMA DE VIS**

1. Ampliación plan de VIS de Acacias
2. Plan de vivienda nueva en el Centro poblado de Nariño
3. Mejoramiento de vivienda Centro poblado de Nariño

## **CAPITULO III TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO**

### **SUBCAPITULO I ASPECTOS GENERALES**

#### **ARTICULO 54. CATEGORÍAS DE TRATAMIENTO**

Entiéndase por tratamiento el conjunto de prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para un área urbana o para el ejercicio de un uso en un sector dado del territorio. En especial, los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación sectorizada.

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores urbanos los siguientes:

- *Tratamiento de desarrollo por urbanización*
- *Tratamiento de desarrollo por construcción*
- *Tratamiento de consolidación urbanística*
- *Tratamiento de conservación urbanística*
- *Tratamiento de Protección del sistema hídrico*

#### **ARTICULO 55. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR URBANIZACION**

El tratamiento de desarrollo por urbanización es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados o con el proceso de urbanización incompleto. El desarrollo por urbanización se puede presentar el lote definido para VIS, y otros proyectos particulares que así lo quieran.

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones

impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser "urbanizados" y se convierten en predios edificables.

La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, cumpliendo las condiciones de aporte al espacio público, en forma tal que quede apto para los usos y actividades permitidos.

Para adelantar el proceso de urbanización se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación, de acuerdo a los parámetros establecidos en el presente acuerdo y a la Ley 388 de 1997.

La definición del espacio público debe ser realizada en función del uso o usos permitidos, los cuales, en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización. Las agrupaciones que no hayan reservado durante la urbanización las áreas de espacio público, en la que no solo puedan acceder sus moradores sino la totalidad de la población de Caldas, o que pretendan por razones de seguridad mantener limitación en el tránsito interno de personas, deberán compensar el espacio público en las áreas de protección definidas en la zonificación de usos y tratamientos del casco urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del decreto 1504 de 1998.

Corresponden las siguientes:

**a.** Corresponde al área de Las manzanas 5,6,7,9, (v) zona A. Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria histórica colectiva, desarrollar la vivienda campestre, vivienda campesina y el aprovechamiento agrícola de menor cobertura.

**b. Subzona de actividad residencial en consolidación ZREC.** Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área. Ver plano zonificación Urbana.

**c. Subzona Comercial, Z.C.** Corresponde al sector en el corredor vial de acceso al municipio comprendido entre la calle 4 a la carrera 1ra y 2da (Plano Zonificación Urbana) Todo comercio que se desarrolle en esta subzona debe cumplir las normas ambientales y legales vigentes para su desarrollo. En dicha zona se afectara como comercial tan solo el inmueble en el cual se establezca el negocio.

Uso principal: Comercio Nivel I, II, Institucional Tipo 1, 2,  
Uso Compatible: Residencial, Recreacional.  
Uso Condicionado: Comercio de Nivel IV  
Uso Prohibido: Industrial, institucional Tipo 3

**d. Subzona Comercial Mixta. Z.C.M.** Corresponden a los sectores que en la actualidad se encuentran localizados comercios asociados con uso residencial, comprendidos entre la carrera 2° y la carrera 3 y la calle 2 hasta la calle 3, (ver plano Zonificación Urbana) y para su desarrollo se requiere cumplir con las normas ambientales y legales vigentes, En dicha zona se afectara como comercial tan solo el inmueble en el cual se establezca el negocio.

Uso Principal: Residencial, Comercial Nivel I y II, Institucional Tipo 1 y 2,  
Uso Compatible: Recreacional.  
Uso Condicionado: Comercio nivel III,  
Uso Prohibido: Industrial, institucional Tipo 3.

**e. Subzona Institucional. Z.I.**

Las zonas o edificaciones de uso institucional son aquellas destinadas a la prestación de diferentes servicios sociales y administrativos requeridos por la población, se clasificaran de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico, así:

Tipo 1. Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como servicios culturales, educacionales, de culto con excepción de cementerios.

Tipo 2. Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto social y ambiental, sin embargo, son condicionados por su magnitud e impacto urbanístico derivado, tales como: servicios administrativos, educacionales como universidades o similares; sociales y asistenciales como Hospitales o similares, servicios de seguridad según su magnitud.

Tipo 3. Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado el alto impacto social que producen por lo tanto tiene prohibiciones en su localización, tales como instalaciones militares.

La oficina de planeación municipal previo concepto de la Junta de Planeación o Consejo Territorial de Planeación Municipal podrá ampliar o complementar la lista correspondiente a cada grupo de los establecidos en el punto anterior.

Todos los predios que a la fecha de sanción del presente acuerdo y según concepto de la oficina de planeación Municipal, contengan usos institucionales en edificaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dicho uso y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20% del área del predio, acogiéndose a las normas legales.

**f. Subzona Urbana de actividades especiales, Z.A.E. (U.U.I.)** La zona urbana institucional de actividades especiales, es aquella con fines administrativos, institucionales o de utilidad pública, que exigen tratamiento especial: Plaza de mercado, terminal de transportes, plazas de ferias y exposiciones, cementerios, Hospitales, educacionales, acueducto, político administrativo.

#### **PARÁGRAFO:**

Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no sean de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área. Para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación o Consejo Territorial de Planeación Municipal. Zonificación Urbana.

### **ARTICULO 56. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN**

Las urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo normal y desarrollo progresivo.

- *Desarrollo normal*

La urbanización por desarrollo normal implica la dotación de obras de infraestructura y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad a utilizar normalmente en los terrenos urbanizables del municipio.

- *Desarrollo progresivo*

En la modalidad de desarrollo progresivo se permite la entrega de la urbanización residencial, la venta de lotes y el inicio del desarrollo por construcción, con la existencia de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, las cuales se deben ir completando gradualmente, con el desarrollo de las viviendas. Esta modalidad puede aplicarse en sectores sin desarrollar o en sectores con desarrollos incompletos, ya sea legalizados o en proceso de legalización.

El desarrollo progresivo en sectores urbanizables sin desarrollar es una modalidad de excepción aplicable en programas de vivienda de interés social para familias de muy bajos ingresos. En estos casos se debe presentar para aprobación de la Oficina de Planeación el programa de las obras y su tiempo de ejecución, junto con las soluciones a aplicar para suplir las deficiencias mientras se completan las obras, todo lo cual debe quedar plasmado en la licencia de urbanización. En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados la constitución de una garantía a favor del municipio y de las empresas de servicios, para amparar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de las obligaciones contractuales con los adquirentes de lotes o sus representantes. Excepcionalmente se podrá autorizar desarrollos progresivos sin que el urbanizador adquiera el compromiso de culminar las obras, quedando éstas a cargo de los adquirentes de los lotes, o sean ejecutadas posteriormente a través de programas de valorización, regularización o renovación a cargo del municipio. En este último caso, en la licencia se debe expresar claramente las obligaciones de los urbanizadores, de los adquirentes de los lotes y del propio municipio y sus empresas de servicios, con los plazos y condiciones para la construcción de las obras.

En todos los casos de desarrollo progresivo en áreas sin desarrollar, se deberá exigir el cumplimiento de la cesión obligatoria de terreno para espacio público aunque se podrá diferir en el tiempo el cumplimiento de las obligaciones de dotación, equipamiento y adecuación de las mismas.

### **ARTICULO 57. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

Todo predio, como requisito para acceder a la licencia de urbanismo, deberá ceder, mediante escritura pública al municipio de Caldas, una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público y a las zonas públicas complementarias del sistema vial o cesiones tipo A.

Por lo menos el 50% de estas cesiones deberán localizarse en un solo globo de terreno, con destino a la conformación del espacio público efectivo.

Las agrupaciones residenciales en desarrollo por urbanización deben definir sus sistema interno de vías, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- *Malla vehicular continua*
- *Accesos a las vías de primer y segundo orden diseñados de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, Nacionales*
- *Accesos a las zonas de espacio público y comunales.*
- *Tamaño de áreas delimitadas por vías vehiculares no mayor de 2 hectáreas.*
- *Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).*

En todo caso las vías nuevas no podrán tener menor especificación que las determinadas para las vías urbanas de segundo orden, VU-2.

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación. En caso de que las vías propuestas sean diferentes a las de la norma general, se deberá presentar una justificación con base en el uso esperado de la vía, la proyección de tráfico y las condiciones de estructura urbana de la urbanización.

Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo temporalmente para fines de control y seguridad por parte de las autoridades o sus concesionarios, debidamente autorizados y justificados por Planeación municipal.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

En los casos en que, además del perfil vial correspondiente a la vía la Oficina de Planeación exija una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de cesión para tipo A (área recreativa de uso público).

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirentes de los lotes empujadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas.

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará la norma de uso comercial e institucional.

Los decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplan estos criterios:

#### **ARTICULO 58. CONFORMACIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL**

Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.

Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.

Estacionamientos para visitantes: adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

#### **ARTICULO 59. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

## **ARTICULO 60. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS**

La Oficina de Planeación del municipio establecerá, en un plazo no mayor a tres meses para las zonas desarrolladas, las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

No se otorgará licencia de urbanización, ni de construcción sin el concepto previo de la Empresa de Servicios Públicos o quien haga sus veces, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras o troncales de acueducto y alcantarillado al área propuesta y el aseguramiento del suministro del servicio. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la empresa y/o el municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

## **ARTICULO 61. DIVISIÓN DEL ESPACIO PRIVADO EN DESARROLLO POR URBANIZACIÓN**

El área mínima en la cual se puede plantear un desarrollo por urbanización será de 2500 metros cuadrados.

La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización y con la legalización mediante escritura pública a favor del municipio de las cesiones obligatorias de acuerdo a los requerimientos del presente acuerdo.

Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.

En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.

La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.

Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie menor a la mínima establecida no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización.

La Tesorería Municipal, una vez la Oficina de Planeación haya expedido la licencia de urbanización, expedirá un Paz y Salvo Predial para fines de urbanización, el cual será un requisito para que los notarios puedan autorizar escrituras públicas, o las autoridades judiciales o administrativas efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren subdivisión, loteo, parcelación, segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos.

Una vez aprobada la licencia, el urbanizador adelantará los trámites de rigor para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Seccional de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las normas vigentes sobre el particular.

Los propietarios de inmuebles que han sido subdivididos o parcelados sin licencia podrán legalizarlos demostrando ante la Oficina de Planeación que la división no es violatoria de las normas contenidas en este acuerdo, o que ha dejado de serlo por englobe con otros predios o porque forma parte de programas especiales de consolidación o renovación urbana.

Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.

## **ARTICULO 62. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN**

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

- *Volumetría, o definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios y otros.*
- *Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes.*
- *Redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.*
- *Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y cumplimiento de la Ley 400 de 1997 de sismoresistencia.*
- *Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.*

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- *Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad.*
- *Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.*
- *Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.*

No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tres tipos de capacidad.

### **ARTICULO 63. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA**

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente incluidas dentro del perímetro urbano en el presente EOT. Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de habilitación o mejoramiento urbano, en especial dotación de espacios requeridos para el uso público y el equipamiento comunal, construcción o mejoramiento de infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, control de riesgos y, en general, de obras que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas.

- *Los usos urbanos permitidos no deberán amenazar los elementos naturales y paisajísticos, los cuales, al contrario, deben ser integrados a la estructura urbana.*
- *El espacio público efectivo no deberá ser inferior a 15 metros cuadrados por habitante, al tenor de lo dispuesto en el decreto 1504 de 1998.*

### **ARTICULO 64. DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACION URBANISTICA**

El tratamiento de conservación urbanística es aplicable a sectores que contienen elementos urbanísticos de alto valor y significado urbano. La oficina de Planeación, previo estudio técnico específico, definirá las áreas objeto de este tratamiento en el futuro, el cual debe ser adoptado por decreto del Alcalde.

Las zonas o construcciones objeto de este tratamiento podrán tener los mismos usos que en la actualidad o los que se aprueben en el futuro por la administración municipal, siguiendo los siguientes criterios:

Toda restauración deberá mantener el estilo arquitectónico general y los detalles arquitectónicos de la construcción a partir de un proyecto técnico avalado por la junta de patrimonio municipal.

Las modificaciones, previa autorización tendrán como único objeto la rehabilitación o el mantenimiento de la construcción; en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni alguno de los elementos arquitectónicos.

Las construcciones no podrán demolerse bajo ninguna circunstancia; los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en la ley. En caso de peligro inminente de derrumbe el bien deberá ser sustituido en los mismos términos del original. Se podrá autorizar la ejecución de

construcciones complementarias internas, si el lote lo permite, manteniendo el estilo general y sin modificación estructural.

#### **ARTICULO 65. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO**

Este tratamiento es aplicable a las franjas de protección de la quebrada Los Robles que bordea el casco urbano. Son zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural.

Además del valor paisajístico y ambiental; son terrenos necesarios para conservación por la amenaza de eventuales inundaciones en caso de urbanización cercana.

##### **Norma Específica**

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Tampoco se autorizará explotaciones mineras o de materiales de arrastre, ni vertimientos de ningún tipo.

Planeación municipal verificará el replanteo de los proyectos que no han reservado los suelos de ronda, en caso de mantenerse la anomalía se iniciará un proceso, con el apoyo policivo, de recuperación de acuerdo a las posibilidades de las normas nacionales vigentes, especialmente la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios; en todo caso es requisito para aspirar a una licencia de urbanización o construcción la constancia de manejo adecuado de estas zonas.

Las zonas recuperadas de la ronda por fuera del cauce deberán ser reforestadas con especies nativas. Como parte del espacio público sobre esta vía se podrán construir senderos peatonales o ciclorutas, en armonía con la vegetación necesaria en la zona.

#### **ARTICULO 66. ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGOS**

**Incendios viviendas.** Es la zona comprendida por las construcciones de la cabecera Municipal en material de bahareque, adobe y madera, con instalaciones eléctricas inadecuadas o muy viejas, el área de mayor potencialidad para esta amenaza corresponde al 80% del casco urbano. Sector caracterizado por ser el centro histórico del Municipio.

**Inundaciones.** Son las áreas potencialmente susceptibles comprendidas por la influencia de los cauces o drenajes naturales que dan origen a las líneas de escorrentias ubicadas en la faldas del cerro de Santa Barbara; los drenajes naturales ubicados en el sector de La manzana 8V. Y demás líneas potenciales de escorrentias formadas por la topografía del terreno.

Otro factor potencial de riesgo identificado por el Comité de Prevención de Desastres lo constituye la ocurrencia ocasional de fuertes vientos y vendavales que ocasionan el deterioro de las viviendas por arrastre de sus techos y desplome de paredes.

#### **CAPITULO IV ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS**

##### **ARTICULO 67. DEFINICIÓN.**

Los Usos y tratamientos generales del casco urbano del municipio de Caldas se definen en el mapa respectivo del documento soporte, sin perjuicio de los tratamientos que requieren estudios técnicos de acuerdo a lo definido en cada caso, que hace parte integral de este acuerdo.

#### **ARTICULO 68. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

Podrán ser objeto de clasificación de construcción o urbanización prioritaria, con los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios:

- *Lotes sin construir de propiedad pública o privada, localizados en áreas urbanizadas dentro del actual perímetro urbano, para los cuales no se presentan restricciones de protección.*
- *Terrenos urbanizables no urbanizados localizados dentro del actual perímetro urbano, de propiedad pública o privada.*

- *El lote necesario para la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales y para otros componentes de la infraestructura o equipamiento básico, de acuerdo a las limitaciones de Ley y a los procedimientos que orienta el presente acuerdo.*

Para los fines del presente artículo, se consideran áreas urbanizadas las que cuentan con infraestructura vial urbana y redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 52, 53 y 54 de la ley 388 de 1997, si en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo, no se ha iniciado la construcción de los lotes declarados de construcción prioritaria en zonas urbanizadas, habrá lugar al proceso de enajenación por pública subasta de los mismos, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% siempre y cuando las obras realizadas presenten por lo menos el 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo anterior, pero en ningún caso este plazo podrá ser superior a dieciocho (18) meses.

Para el caso de los terrenos necesarios para la infraestructura de servicios, equipamiento, espacio público y demás definidos en la Ley, el alcalde municipal mediante decreto motivado realizará la declaratoria, previo estudio técnico y concertación con la comunidad y los propietarios.

#### **ARTICULO 69. PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA**

El Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles de construcción prioritaria que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se deberá especificar el uso o destino que se dará al predio, de conformidad con el presente plan de ordenamiento. Las condiciones de notificación, recursos y registro de la resolución, así como las restricciones impuestas a los predios o inmuebles correspondientes, serán las contempladas en el artículo 55 de la ley 388 de 1997.

La enajenación forzosa se hará por el sistema de pública subasta, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 56 de la ley 388 de 1997.

El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos adquiridos por pública subasta dará lugar a la expropiación por vía administrativa, en los términos previstos en el artículo 57 de la ley 388 de 1997.

La expropiación por vía administrativa se cumplirá de acuerdo con lo estipulado en los artículos 63 a 72 de la ley 388 de 1997.

#### **ARTICULO 70. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL**

Los siguientes predios declarados de utilidad pública o interés social para alguno de los fines descritos en el artículo 58 de la ley 388 de 1997, modificatorio del artículo 10 de la ley 9 de 1989, podrán ser objeto de enajenación voluntaria o expropiación por la vía judicial, en los términos establecidos en los artículos 59, 60, 61 y 62 de esta misma ley:

### **SUBCAPITULO I DE LA CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

#### **ARTICULO 71.**

Con el propósito de asignar los usos del suelo, autorizados para los sectores áreas delimitadas y descritas en el presente acuerdo y en el documento técnico de soporte, los usos del suelo se clasifican de la siguiente manera:

##### **Del uso principal:**

Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia, tomando en cuenta para ello el punto de vista de desarrollo sostenible y de aprovechamiento del suelo.

##### **De los usos compatibles:**

Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad, sostenibilidad y protección del suelo y los demás recursos naturales renovables.

**De los usos condicionados o restringidos:**

Comprende las actividades que no corresponden complemente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de uso principal y compatibles. Estas actividades solo se pueden realizar bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobadas por la Junta de Planeación Municipal con la debida divulgación y concertación con la comunidad.

**De los usos prohibidos:**

Son aquellos incompatibles con el uso principal del suelo dadas las características agrológicas del mismo, y, al regularlos se tiene el propósito de preservar el medio ambiente, la planificación y evitar graves riesgos de tipo ecológico y social.

**Parágrafo:**

Ningún uso, así sea este el uso principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental competente como la Administración Municipal exija.

**ARTICULO 72. CUADROS Y NORMATIVA URBANA**

ZONIFICACION ACTIVIDADES			
RONDAS Y FRANJAS DE PROTECCION			
TIPO DE ELEMNETO	ESPECIFICACIONES		UBICACIÓN
RONDAS DE QUEBRADAS Y ESCORRENTIAS	FRANJA VERDE DE RONDA ACTIVIDADES: REFORESTACIÓN	30 M2	* ZONA A
			U.U.V. (8)

ASIGNACION DE TRATAMIENTO		
TRATAMIENTO	SECTORIZACION	
	ZONAS GEOGRAFICAS	UNIDADES URBANAS
TRATAMIENTO DE DESARROLLO	ZONAS A	5V, 6V, 7V, 9V.
	ZONAS B	2V, 3V,
TRATAMIENTO SOLARES Y PATIOS	ZONAS A	2V, 4V, 2M.
	ZONAS B	1 I, 2V, 3V, 5V
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN	ZONAS A	1V, 2V, 8V.
	ZONAS B	1V, 8V, 8V.
TRATAMIENTO DE CONSERVACION ARQUITECTONICA	ZONAS A	2M
	ZONAS B	1 I, 2 I, 3VR, 2V, 1M, 2M.
TRATAMIENTO DE CONSERVACION DEL PAISAJE	ZONAS A	*

TRATAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	ZONAS A	1 V.
---	---------	------

V vivienda  
M mixto  
R recreativo

SECTORIZACION PARA EL MANEJO OPERATIVO		
TIPO DE SECTORIZACION	CARACTERISTICAS Y TIPOLOGIAS	
ZONA COSTADO ORIENTAL	A:	ZONA URBANA DELIMITADA POR ELEMENTOS NATURALES. LA CAPILLA DE SANTA BARBARA.
ZONA CORRE VIAL DE ACCESO AL PARQUE CENTRAL	B:	ZONA URBANA A LO LARGO DE LA VIA DE ACCESO AL CASCO URBANO
Un- V	UNIDAD URBANA VIVIENDA	ESPECIALIZADA EN EDIFICACIONES Y VIVIENDA FAMILIAR ALTURA MAXIMA 2 PISOS
Un- M	UNIDAD URBANA MIXTA	AGRUPA DOS ACTIVIDADES EN UNA SOLA EDIFICACION (COMERCIO INFORMAL-VIVIENDA)
Un- VR	UNIDAD URBANA AREA VERDE	AGRUPA ESPACIOS URBANOS VERDES Y DUROS DE USO: PUBLICO
Un- I	UNIDAD URBANA INSTITUCIONAL	ESPECIALIZADA EN EDIFICACIONES DE USO INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD
Un- C	UNIDAD URBANA COMERCIAL	ESPECIALIZADA EN BRINDAR Y CENTRALIZAR EL COMERCIO
*	UNIDAD DE PROTECCION Y CONSERVACION	ESPECIALIZADA EN BRINDAR Y RECREACION PASIVA

ACTIVIDADES URBANAS- USOS DEL SUELO		
ZONAS DE ACTIVIDAD	ZONIFICACION	USOS PERMITIDOS
ACTIVIDAD COMERCIAL	<b>ZONA A</b>	COMERCIAL, SUPERMERCADOS, INSTITUCIONAL, PLAZA DE MERCADO, CENTRO DE ACOPIO, FERIAS.
	ESTABLECIMIENTOS DE MAYOR COBERTURA 1 I	
	DE MENOR COBERTURA 1M, 2M	
	<b>ZONA B</b>	
	ESTABLECIMIENTOS DE MAYOR COBERTURA 1 C	
	DE MENOR COBERTURA 1M, 2M, 3M.	
ACTIVIDAD AGRICOLA	DE MENOR COBERTURA 2V,4V, 2M.	APROVECHAMIENTO AGRICOLA A MENOR ESCALA: HUERTAS,

	DE MENOR COBERTURA 1 I, 2V, 3V,5V.	CULTIVOS HIDROPONICOS.
ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS: - RESIDENCIAL - INSTITUCIONAL. - RECREATIVA.	<b>UM.</b> VIVIENDA CON ACTIVIDAD COMERCIAL ARTESANAL O DE SERVICIOS	USO PRINCIPAL RESIDENCIAL - USO COMPLEMENTARIO DROGUERIA, PELUQUERIA.

NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO			
DESARROLLO			
COMPONENTE	ARTICULO	CONDICIONAMIENTO	NORMA
CESION PUBLICA, OBLIGATORIA		TODO PREDIO PRIVADO QUE PRETENDA URBANIZAR: DEBE ENTREGAR UN PORCENTAJE DE TERRENO COMO SECCION PUBLICA.	USO RESIDENCIAL: 20% Area NetaUrbanizar OTROS USOS: 17% Area NetaUrbanizar
DENSIDAD HABITACIONAL			110 h x Ha T1, T2, T3, T4.
LOTE MINIMO		PREDIOS PARA VIVIENDA CAMPESTRE. VIVIENDA CAMPESINA CON APROVECHAMIENTO AGRICOLA.	450 m2
DENSIDAD DEL LOTE		70% APROVECHAMIENTO AGRICOLA. PROTECCION. CONSERVACION. APICULTURA	T1 70% CAMPO ABIERTO 30% CONSTRUIDO

SOLARES Y PATIOS			
COMPONENTE	ARTICULO	CONDICIONAMIENTO	NORMA
CESION PUBLICA, OBLIGATORIA		TODO PREDIO PRIVADO QUE YA EXISTE DEBERA ENTREGAR UN PORCENTAJE DE TERRENO COMO SECCION PUBLICA. SOBRE LA FACHADA POSTERIOR - LATERAL SEGÚN EL CASO.	USO RESIDENCIAL: 20% Area NetaUrbanizar OTROS USOS: 20 % Area NetaUrbanizar
DENSIDAD HABITACIONAL			23 H X Ha
LOTE MINIMO		PREDIOS PARA APROVECHAMIENTO AGRICOLA., HUERTAS, CULTIVOS HIDROPONICOS	350 M2

DENSIDAD DEL LOTE		SE INCENTIVA EL APROVECHAMIENTO DE PATIOS Y SOLARES PARA HUERTAS CON BENEFICIO DE LOS DUEÑOS	T2	60- 40 - CONSTRUIDO	65% 35%
-------------------	--	--	----	---------------------------	------------

CONSOLIDACION					
COMPONENTE	ARTICULO	CONDICIONAMIENTO	NORMA		
CESION PUBLICA, OBLIGATORIA		TODO PREDIO QUE PRETENDA CONSOLIDAR DEBERA ENTREGAR UN PORCENTAJE DE TERRENO COMO SECCION PUBLICA.	USO RESIDENCIAL:	20% Area Neta	Urbanizar
DENSIDAD HABITACIONAL		SE DETERMINA SEGUN LA NECESIDAD DE CRECIMIENTO POBLACIONAL , LA CONCENTRACION EN Las MANZANAS DEL PLANO DE ZONIFICACION SEGUN PROGRAMAS FAMILIARES, BIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES TENIENDO EN CUENTA LOS SERVICIOS COMUNALES	23 H X Ha	OTROS USOS:	17% Area Neta Urbanizar
LOTE MINIMO		SE PERMITIRAN SUBDIVISIONES DE Las CUALES RESULTEN PREDIOS DE 180 M2 CON UN FRENTE MINIMO DE 10 MTS Y UNA RELACION FRENTE FONDO DE 18 MTS DENTRO DEL RANGO 0,25 A 1.5.	180 M2		
DENSIDAD DEL LOTE		PATIOS INTERIORES Y JARDINES	50% - 50%		

CONSERVACION ARQUITECTONICA					
COMPONENTE	ARTICULO	CONDICIONAMIENTO	NORMA		
CESION PUBLICA, OBLIGATORIA		LA CONSERVACION DE LOS VALORES Y ESTILOS ARQUITECTONICOS DEBE REALIZARSE DE CONFORMIDAD CON Las NORMAS VIGENTES	APROBADO POR LA JUNTA DE PLANEACION O CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION MUNICIPAL		
DENSIDAD HABITACIONAL		SE MANTIENE NO SE PERMITEN SUBDIVISIONES NI FRACCIONAMIENTOS DEL LOTE	23 H X Ha		
LOTE MINIMO		SE MANTIENE LOS YA DECLARADOS HISTORICO- ARQUITECTONICO			
DENSIDAD DEL LOTE		EL QUE YA EXISTE			

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL			
COMPONENTE	ARTICULO	CONDICIONAMIENTO	NORMA
CESION PUBLICA, OBLIGATORIA		DEBERAN AJUSTARSE Y SER APROPIADAS SUFICIENTES Y ACORDES CON SUS DENSIDADES Y USOS, DEBERA EXISTIR LA CONEXIÓN Y CONTINUIDAD CON LA RED DE PLANEACION VIAL GENERAL EXISTENTE O PLANEADO POR EL FUTURO	USO RESIDENCIAL: 20% Area NetaUrbanizar dentro del rango: 0,25 A 1,0 OTROS USOS: 20 % Area NetaUrbanizar dentro del mismo rango
DENSIDAD HABITACIONAL			25 H X Ha
LOTE MINIMO			90 M" rango 0,25 a 1,0
DENSIDAD DEL LOTE			60 % CONSTRUIDO 40 % PATIOS

CONSERVACION DEL PAISAJE			
COMPONENTE	ARTICULO	CONDICIONAMIENTO	NORMA
RECREACION		RECREACION PASIVA CONTEMPLATIVA (CERRO CAPILLA DE SANTA BARBARA)	USO RESIDENCIAL: 20% Area NetaUrbanizar OTROS USOS: 17% Area Neta Urbanizar
DENSIDAD		INFRAESTRUCTURA MINIMA REQUERIDA: - SEÑALIZACIÓN SENDEROS - ZONAS DURAS DE DESCANSO.	ACUERDO 1504
OBSERVACIONES	SE MANTIENEN Las LINEAS DE ESCORRENTIA PARA CAPTACION Y ALMACENAMIENTO DE AGUA CON MANEJO ADECUADO Y CONTROL DEL RECURSO. SE REFORESTARAN ESTOS BORDES Y EL CERRO CON ESPECIES NATIVAS Y EXOTICAS Y SERAN INVENTARIO DEL MUNICIPIO.		

## CAPITULO V NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### ARTICULO 73.

Las normas urbanísticas generales son aplicables para los desarrollos por construcción, urbanización, tanto para el área urbana de Caldas como del Centro Poblado de Nariño.

### ARTICULO 74. TAMAÑO DEL LOTE

Dentro del territorio Urbano del Municipio no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas menores a 90 metros cuadrados con un frente mínimo de 6.50 metros y una relación frente fondo de 13 metros dentro del rango de 0.25 a 1.5.

Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

### ARTICULO 75. DENSIDAD MÁXIMA

Se expresa en número de viviendas por unidades de área (hectárea) siempre en su cantidad máxima.

El desarrollo urbanístico y arquitectónico cumplirá con las normas establecidas en la siguiente tabla  
**(CUADRO DE NORMAS URBANISTICAS)**

Clasificación de usos.

### **VIVIENDA**

**TIPO 1:** Areas residenciales dentro del perímetro urbano con densidad máxima de 25 viviendas por hectárea unifamiliar.

**TIPO 2:** Areas residenciales con densidad máxima de 35 viviendas por hectárea, unifamiliares o bifamiliares, sin exceder en la densidad en cualquier caso.

**PARAGRAFO.** Cuadro de usos: (Cuadro No 1)

### **VIVIENDA**

TIPO 1: 25 viviendas por Has.

TIPO 2: 35 viviendas por Has.

### **COMERCIO**

TIPO 1: Complementarios residenciales

TIPO 2: Complementario residencial especializado

TIPO 3: Alcance urbano.

### **INSTITUCIONES Y SERVICIOS**

TIPO 1: Compatible uso residencial servicio local.

TIPO 2: Alcance del sector.

TIPO 3: Alcance Municipal (localización especial)

### **ARTICULO 76. INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN**

Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas.

### **ARTICULO 77. INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN**

Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas.

### **ARTICULO 78. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Los Programas de Vivienda de Interés Social estarán encaminados a la construcción y el mejoramiento de vivienda en coordinación con el Gobierno nacional y departamental.

### **ARTICULO 79. CESIONES PUBLICAS**

Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

**a.- Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro.

La Junta de Planeación otorgará la viabilidad para el desarrollo de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

**b.- Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos** municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial según el avalúo del IGAC. En caso

de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Junta de Planeación o Consejo Territorial de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

**c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):**

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote equivalente al 20 % del área, la cual estará definida en la demarcación que expida la Junta de Planeación o Consejo Territorial de Planeación Municipal. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el Fondo Cuenta **BANCO DE TIERRAS**. Los tipos de cesión son:

**TIPO 1:** Son las destinadas a solucionar la accesibilidad al predio y su relación con vía de tráfico, se debe tratar como una vía paralela a la principal con acceso restringido, se debe permitir estacionamientos de bahías completamente independientes de la vía principal.

**TIPO 2:** Areas destinadas a zonas libres.

Plazoletas  
Zonas verdes  
Andenes con amoblamiento urbano especial.

**TIPO 3:** Cesiones en las cuales se deben construir servicios comunitarios o equipamiento comunal (zonas verdes, juegos infantiles, salón múltiple, juegos cubiertos, guardería, puesto de salud, enfermería).

**TIPO 4:** Areas para construcción de las vías del plan vial especialmente VU-2, VU-3.

**TIPO 5:** Las constituyen las cesiones de vías absolutamente

**PARAGRAFO. Equipamiento comunal:** El equipamiento comunal esta conformado por áreas de propiedad y uso privado comunal. Por tal razón no es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna o algunas de las unidades privadas ni imponer restricción a su uso por todos sus copropietarios o causahabientes o cualquier titulo. Serán contabilizados por equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas de circulación, piscinas, kioscos. Las áreas correspondientes a circulación de vehículos, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, no serán contabilizadas como equipamiento comunal. Se adopta par tal efecto el cuadro No 1.

**ARTICULO 80. AREAS DE CESIÓN**

ÁREAS	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
Uso en áreas Desarrolladas		5%	8%
Usos en áreas Vacantes		2%	5%

**Cuadro No 2**

**ARTICULO 81. CESIONES COMUNALES:**

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 40% del área del lote.

Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado.

Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

## ARTICULO 82. REVEGETALIZACIÓN OBLIGATORIA

Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un **PLAN DE REVEGETALIZACIÓN**, el cual deberá ser aprobado por la Junta de Planeación o Consejo Territorial de Planeación Municipal o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales y hará parte de la malla verde Ambiental. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

## ARTICULO 83. OPCIONES DE INTERVENCIÓN

Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos **a, c y d**, las siguientes obras:

a - Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido. (Conservación arquitectónica).

b - Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c - Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alteraciones volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d - Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

## ARTICULO 84. ALTURA MÁXIMA

Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

NO.	PISOS	CUMBRERA	CUBIERTA PLANA
1.	Un piso	A cumbrera 5.00 mts.	3.00 mts.
2.	Un piso y altillo	A cumbrera 6.00 mts.	
3.	Dos pisos	A cumbrera 7.50 mts.	6.50 mts.
4.	Dos pisos y altillo	A cumbrera 8.50 mts.	

**PARAGRAFO 1.** Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

**PARAGRAFO 2.** Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbrera, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

TIPO 1: Construcciones que deben dejar aislamiento anterior, posterior y/o lateral para uso privado, estos aislamientos se establecerán en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en este acuerdo.

TIPO 2: Construcciones que deben permitir continuidad peatonal a partir de la creación de voladizos, pérgolas o arcadas para uso público.

**PARAGRAFO 3.** Dimensión mínima para aislamiento posterior de 1 a 2 pisos = 2.50 Mts, y para aislamiento posterior de 3 pisos = 3.50 Mts, o entre volúmenes de construcción.

## INDICES DE OCUPACION

TIPO 1 : Permite una ocupación de máximo 30% del área del lote.

TIPO 2 : Permite máximo el 40- 35 % de ocupación del área del lote.

TIPO 3 : El resultado de la correcta aplicación de las normas sobre aislamientos (construcción en altura).

### **ARTICULO 85. AISLAMIENTOS:**

Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo del 50%.

No podrán ser ocupados por construcciones.

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

### **ARTICULO 86. EMPATES**

Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberán existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos.

Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los paramentos y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**PARAGRAFO.** Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

Aislamiento lateral o posteriores: Un (1) metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

### **ARTICULO 87. VOLADIZOS, PARA EL CASO CALDAS “ALEROS”**

Sobre vías: Los indicados serán los máximos. Hasta 2 Mts.

Laterales : Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos.

Posteriores: Los indicados: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 2 metros.

### **ARTICULO 88. PATIOS.**

Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 30 m<sup>2</sup>- Lado mínimo tres (6) metros

Para multifamiliares: área mínima: 46 m<sup>2</sup>- Lado mínimo cuatro (6.50) metros.

### **ARTICULO 89. CERRAMIENTO DEL PREDIO,**

Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Mts.

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación o Consejo Territorial de Planeación.

### **CUADRO NO. 3. CUADRO DE NORMAS**

#### **a.- CESIONES**

TIPO 1: Accesos, bahías.

TIPO 2:  
Plazoletas  
Zonas verdes y recreación pública.  
Andenes, amoblamiento urbano especial.

TIPO 3: Servicios comunales.

TIPO 4: Vías urbanas.

#### **b.- INFRAESTRUCTURA Y TRATAMIENTO AMBIENTAL**

TIPO 1: No requiere infraestructura especial.

TIPO 2: Requiere instalación especial de infraestructura.

TIPO 3: Requiere de tanque de almacenamiento de aguas lluvias o potable.

#### **c.- IMPLANTACION, VOLUMETRIA Y PARAMENTOS**

TIPO 1: Empatar con construcciones vecinas-continuidad.

TIPO 2: Aislamiento anterior posterior y/o lateral-privado.

TIPO 3: Continuidad peatonal a partir de voladizos pérgolas o arcadas.

#### **d.- INDICES DE OCUPACION**

TIPO 1: 60 a 40% máximo.

TIPO 2: Máximo 60%

TIPO 3: Es el resultado de la correcta aplicación de las normas de aislamiento y equipamiento comunal.

### **ARTICULO 90. AFECTACIONES DEL PLAN VIAL**

Para las afectaciones al plan vial se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las normas se dictaran de acuerdo a la siguiente diferenciación.

Predios localizados en áreas desarrolladas: Lotes cuya área no es mayor de 350 metros cuadrados y que ya cuenta con la infraestructura de servicios y vial necesaria.

Predios localizados en áreas vacantes: Son lotes no urbanizados con frentes sobre las vías mayores a 10 Mts y con área superior a 350 Metros cuadrados y que carecen total o parcialmente de redes de servicio y/o vías.

#### **NORMAS**

##### **A. PREDIOS CON FRENTE SOBRE VÍAS VRP**

###### **Localizados En Áreas Desarrolladas**

Comercio tipo 2 y 3; Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, accesos tipo 3 y 1, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos 1, 3 y 4, Infraestructura tipo 1, y 3, Índice de ocupación tipo 2, Altura tipo 2.

Instituciones tipo 2; Requerimientos: Cesiones tipo 2-A, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 2, Altura tipo 2.

**Vivienda tipo 2; Requerimientos: Cesiones tipo 2-C y 3, Infraestructura tipo 1 y 3, Acceso tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 2, Altura tipo 2.**

## **Localizados En Áreas Vacantes**

Comercio tipo 2 y 3; Requerimientos: Cesiones tipo 1 y 2-C, Infraestructura tipo 1, 2 y 3, Acceso tipo 2 y 3, Estacionamientos tipo 3 y 4, Paramentos tipo 1 y 3, Índice de ocupación tipo 2. Altura tipo 1.

Industria tipo 2; Requerimientos: Cesiones tipo 1 y 3, Infraestructura 1, 2 y 3, Accesos tipo 2 y 3, Estacionamiento tipo 3 y 4, Paramentos tipo 1 y 3, Índice ocupación tipo 2. Altura tipo 1.

Instituciones tipo 3; Requerimientos: Cesiones tipo 1 y 2, Infraestructura tipo 1, 2 y 3, Accesos tipo 2 y 3, Estacionamientos tipo 3 y 4, Paramento tipo 1 y 3, Índice de ocupación tipo 2. Altura tipo 1.

Vivienda tipo 2; Requerimientos: Cesiones tipo 1, 2-B, 3 y 4, Infraestructura tipo 1 y 3, Paramentos tipo 1 y 3, Índice de ocupación tipo 2, Accesos tipo 2 y 3, Estacionamientos tipo 3 y 4. Altura tipo 1.

## **B. PREDIOS LOCALIZADOS SOBRE VÍAS VU-2**

### **Localizados Sobre Áreas Desarrolladas**

Comercio tipo 1; Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, Infraestructura tipo 1, 2 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 1 y 4, Paramentos tipo 1 y 3, Índice de ocupación tipo 3. Altura tipo 2.

Instituciones tipo 1; Requerimientos: Cesiones tipo 2-B, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 1 y 4, Paramentos tipo 1 y 3, Índice de ocupación tipo 2. Altura tipo 2.

Viviendas tipo 3 y 4, Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 1 y 4, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 2 ó 3, Altura tipo 2.

### **Localizados en áreas vacantes.**

Comercio tipo 1 y 2; Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, Infraestructura tipo 1 y 3 Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 2. Altura tipo 1.

Instituciones tipo 1, Requerimientos: Cesiones tipo 2-A, Infraestructura 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1 y 3, Índice ocupación tipo 2. Altura tipo 1.

Industria tipo 1, Requerimientos: Cesiones tipo 2-B, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1 y 3, Índice ocupación tipo 2. Altura tipo 1.

Vivienda tipo 1, Requerimientos: Cesiones tipo 2-B, 3 y 4, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 2. Altura tipo 1.

## **C. PREDIOS LOCALIZADOS SOBRE VÍAS VU-3.**

### **Ubicados en áreas desarrolladas.**

Comercio tipo 1, Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, Infraestructura tipo 1 y 3, Acceso tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 1, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 1 y tipo 3. Altura tipo 2.

Viviendas tipo 2 y 3, Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 1, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 3, Altura tipo 2.

### **Predios ubicados en áreas vacantes.**

Comercio tipo 1, Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, Infraestructura tipo 1 y 3, Acceso tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1 y 3, Índice ocupación tipo 2, Altura tipo 1.

Vivienda tipo 1, Requerimientos: Cesiones tipo 2-B, 3 y 4, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 2. Altura tipo 1.

## **D. PREDIOS UBICADOS SOBRE VÍAS VU-4.**

### **Localización en áreas desarrolladas.**

Comercio tipo 1, Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1 y 3, Índice de ocupación tipo 1, Altura tipo 1.

Instituciones tipo 1 y 2, Requerimientos: Cesiones tipo 2-A, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2, Paramentos tipo 1 y 3, Índice de ocupación tipo 1. Altura tipo 1.

Vivienda tipo 2, Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 1. Altura tipo 1.

#### **Predios localizados en áreas vacantes.**

Comercios tipo 1, Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1 y 3, Índice de ocupación tipo 2. Altura tipo 1.

Viviendas tipo 1, Requerimientos: Cesiones tipo 2-C, 3 y 4, Infraestructura tipo 1 y 3, Accesos tipo 1 y 3, Estacionamientos tipo 2 y 4, Paramentos tipo 1, 2 y 3, Índice de ocupación tipo 2, Altura tipo 1.

**PARAGRAFO 1.** Cuadro de normas y requerimientos comunales (ver cuadro No 1 y 2).

**PARAGRAFO 2.** Además de la exigencia de cupos de parqueo, las dimensiones para estacionamientos y áreas para maniobra, deberán diseñarse según lo dispuesto en el **cuadro No 3.**

## **CAPITULO VI INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION**

### **SUBCAPITULO I PARTICIPACION EN PLUSVALIA**

#### **ARTICULO 91. DEFINICIÓN Y HECHOS GENERADORES**

La participación en la plusvalía por parte de los municipios es un instrumento creado por la constitución y la ley con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial. Son hechos generadores de la participación en la plusvalía en el municipio de Caldas:

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

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.

Conforme al artículo 87 de la ley 388 de 1997, la ejecución de obras de Pavimentación en suelo urbano que no prevea financiamiento mediante contribución por valorización.

**PARÁGRAFO:** Para los efectos de este acuerdo las definiciones de Cambio o modificación del uso del suelo, Aprovechamiento del suelo, Índice de ocupación e Índice de construcción; son las establecidas en el artículo 3 del decreto 1599 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

#### **ARTICULO 92. ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA**

El efecto plusvalía se estimará conforme a lo establecido en los artículos 4 al 7 del decreto 1599 de 1998, de acuerdo al tipo de hecho generador y teniendo en cuenta las siguientes particularidades:

Quando el hecho generador sea la construcción de obras previstas en el presente Esquema de Ordenamiento, el alcalde municipal solicitará el avalúo necesario, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, antes de 15 días una vez concluidas las obras; en todos los casos el avalúo debe terminarse antes de cuatro meses de iniciado el procedimiento.

Los precios de referencia por metro cuadrado antes y después del hecho generador de plusvalía serán determinados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, o peritos debidamente inscritos en las lonjas o institutos análogos, de acuerdo con los parámetros aquí establecidos y los procedimientos contemplados en el decreto 1420 de 1998.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad correspondiente o el perito evaluador tendrán un plazo de sesenta días (60) hábiles contados a partir de la fecha de solicitud del Alcalde para realizar el avalúo. En caso de incumplimiento de este término, y sin perjuicio de las sanciones disciplinarias o contractuales a que haya lugar, el Alcalde podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía, de acuerdo con los parámetros y procedimientos establecidos en la ley.

Quando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores de plusvalía, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados o integrados, cuando a ello hubiere lugar.

#### **ARTICULO 93. CUANTÍA GENERADA Y PROCEDIMIENTO DE RECAUDO**

La tasa de participación del efecto plusvalía generado en todos los casos en el municipio de Caldas será del 30% del mayor valor por metro cuadrado.

Dado que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en una oportunidad posterior, según lo determinado por el artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Con base en la determinación del mayor valor o efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, según lo establecido en el artículo precedente, se seguirá el siguiente procedimiento de liquidación:

El Alcalde municipal tendrá un plazo de treinta (30) días para liquidar el efecto plusvalía causado en cada uno de los inmuebles objeto de la misma, y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo municipal.

Una vez realizada la liquidación, la administración municipal contará con un plazo de treinta días (30) hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual se hará mediante fijación de un edicto en la sede de la alcaldía. Para complementar la información, la Alcaldía divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la misma, en horarios establecidos y publicados en la oficina de Planeación Municipal. Contra estos actos administrativos procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

En ejercicio del derecho de reposición, cualquier propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del efecto plusvalía estimado por metro cuadrado para la zona en que se encuentre su predio y solicitar un nuevo avalúo. La Administración municipal contará con un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de recibo de la última solicitud de reposición para estudiar y decidir los recursos interpuestos.

Una vez en firme el acto de liquidación de la plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia de dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la Administración en el cual conste el pago de la participación en la plusvalía correspondiente.

#### **ARTICULO 94. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN**

La participación en la plusvalía sólo será exigible en los predios para los cuales se haya declarado un efecto de plusvalía, en las siguientes situaciones, siempre que sean aplicables para el cobro de la participación en la plusvalía de acuerdo con el artículo 74 de la ley 388 de 1997:

Solicitud de licencia de urbanización o construcción. El interesado podrá solicitar el recálculo del efecto plusvalía para el área en metros cuadrados adicionales objeto de la licencia, para lo cual deberá adjuntar copia de la licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

Cambio efectivo de uso del inmueble, de acuerdo con el cambio de zonificación del suelo.

Actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble.

Mediante adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos establecidos en los artículos 88 a 90 de la ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO:** En caso de no pago de la participación, el poseedor y el propietario serán responsables solidariamente por las sanciones a que hubiere lugar.

#### **ARTICULO 95. PAGO DE LA PARTICIPACIÓN**

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes modalidades, en forma alternativa o combinada :

En dinero efectivo.

Mediante transferencia al municipio de una porción del predio objeto de la participación, del valor equivalente a su monto, previo acuerdo y aceptación por parte del municipio y teniendo en cuenta el avalúo que éste hará practicar por expertos contratados para el efecto. El área transferida, al banco de tierras del municipio, se destinará preferiblemente a fines urbanísticos, directamente o mediante asociación con el mismo propietario o con otros.

Mediante la transferencia de una porción de terreno equivalente al monto de la participación, localizado en otras zonas urbanas, bajo las mismas condiciones y procedimientos indicados en el inciso anterior.

Reconocimiento al municipio de un valor accionario o un interés social equivalente al monto de la participación, a fin de que la administración municipal adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de urbanización o construcción sobre el predio respectivo.

Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial y de servicios públicos, recreación de uso público y equipamiento comunal, en áreas de desarrollos incompletos objeto de tratamiento de consolidación, en cuantía equivalente al monto de la participación, previo acuerdo con el municipio.

Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los artículos 88 a 90 de la ley 388 de 1997.

#### **ARTICULO 96. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio a los siguientes fines y prioridades:

Compra de terrenos o inmuebles para vivienda de interés social y/o para áreas recreativas de uso público.

Compra de terrenos para usos institucionales.

Compra de terrenos de afectación del sistema vial arterial.

Ejecución de obras de infraestructura vial y desarrollo de áreas recreativas de uso público.

Las demás indicadas en el artículo 85 de la ley 388 de 1997.

### **TITULO III**

#### **COMPONENTE RURAL DEL EOT DEL MUNICIPIO DE CALDAS**

##### **CAPITULO I SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL RURAL**

##### **ARTICULO 97. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL.**

Se consideran componentes de los sistemas estructurantes del territorio rural de Caldas:

- El sistema de áreas de protección con influencia rural
- El centro poblado rural de Nariño
- El sistema vial y de transporte
- El sistema de servicios públicos municipales
- El sistema de equipamientos colectivos
- Los programas de desarrollo agropecuario
- Las áreas de desarrollo agropecuario

##### **SUBCAPITULO I EL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCION CON INFLUENCIA RURAL**

##### **ARTICULO 98. AREAS DE PROTECCIÓN RURALES Y LAS ZONAS DE RIESGO**

Son áreas de protección del territorio rural de Caldas las siguientes:

- Zonas de protección del sistema orográfico (ZPO)
- Zonas de rehabilitación natural (ZRC)
- Zonas de protección del sistema hídrico (ZPH) de las cuencas de los ríos Chiquinquirá, las quebradas El Palmar, La Playa y Vueltas
- Zonas de riesgo de movimientos en masa y flujos torrenciales

Las zonas de protección del sistema hídrico (ZPH) corresponden, además, a las zonas de riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que puedan causar daño a las infraestructuras y propiedades rurales.

##### **ARTICULO 99. PLAN DE PROTECCION Y RECUPERACION DEL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCION RURAL**

El plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural consta de:

1. Preservación en su estado de las zonas de protección del sistema orográfico (ZPO) mediante acciones de control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones.

2. Recuperación de la cubierta vegetal natural en las zonas de rehabilitación natural (ZRC), mediante reforestación con especies nativas.
3. Protección del sistema hídrico (ZPH) de las cuencas del Río Chiquinquirá y de las microcuencas de las quebradas El Palmar, La Playa y Vueltas, mediante control y vigilancia sobre talas y quemas de vegetación ribereña, control de construcciones en zonas de protección, revegetalización con especies nativas.
4. Control a las construcción sobre zonas de riesgo por movimientos en masa y fomento a la recuperación de zonas mineras.

#### **ARTICULO 100. CENTRO POBLADO RURAL DE NARIÑO**

El perímetro del centro poblado rural de Nariño esta definido por las siguientes coordenadas:

#### **PERIMETRO CENTRO POBLADO DE NARIÑO**

<b>PERIMETRO URBANO</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>m.N.</b>	<b>m.E.</b>
1	1.111.544	1.023.894
2	1.111.470	1.023.967
3	1.111.416	1.023.588
4	1.111.444	1.023.650
5	1.111.554	1.023.620
6	1.111.574	1.023.582
7	1.111.720	1.023.572
8	1.111.653	1.023.750
9	1.111.614	1.023.806
10	1.111.590	1.023.794

#### **SUBCAPITULO II EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

##### **ARTICULO 101. ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.**

##### **EL SISTEMA VIAL**

El sistema vial de la zona rural de Caldas está constituido por dos tipos de vías: carreteras troncales y carreteras locales.

Las vías troncales son:

1. Carretera Chiquinquirá-Otonche-Puerto Boyacá
2. Carretera Nariño-Caldas-Buenavista
3. Tunja-Chiquinquirá-Bogotá

Las carreteras locales son:

1. Chiquinquirá – Sucre – Caldas
2. Nariño – Palmar – Quipe
3. Caldas - Limites de Simijaca
4. Caldas - Alto del aire
5. Boca de Monte – Esterillal
6. Esterillal – Caldas
7. Caldas – Alto el Horcón – Sucre Oriental
8. Boca de Monte – Alto el Horcón

##### **EL SISTEMA DE TRANSPORTE**

El transporte intermunicipal o regional está organizado por las vías troncales. El transporte interveredal está servido por el sistema de vías locales rurales o veredales.

Forman parte de este sistema:

- Vía regional principal (**V.R.P**): Es la vía que une entre sí los cascos urbanos. Conectando al Municipio de Caldas con el Municipio de Chiquinquirá, pasando por la inspección de Nariño, por lo general es de alcance regional.

- Vía regional secundaria (**V.R.S**): Es la vía que conecta entre sí la cabecera Municipal con las Inspecciones y veredas.

#### **ARTICULO 102. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE PUBLICO**

1. Ampliación, pavimentación y mantenimiento de la Vía Caldas-Centro poblado de Nariño.
2. Mejoramiento, ampliación y mantenimiento de la red vial rural.
3. Señalización vial.
4. Explotación y conducción de material de recebo.

#### **SUBCAPITULO III EL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES**

##### **ARTICULO 103. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES .**

Son componentes del sistema de servicios públicos municipales los siguientes:

1. Acueductos veredales de: Ruchical, Nariño, Pedernales y Espalda y Playa
2. Redes de energía
3. Redes de Teléfono

##### **ARTICULO 104. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES**

1. Ampliación redes de electrificación del sector rural
2. Ampliación de la red de telefonía
3. Construcción embalse de Pedernales Vereda vueltas
4. Optimización, ampliación y conducción de las redes de los acueductos de: Alisal, carrizal, Centro, Chingaguta, Cubo, Hato, pedernales, Quipe, Ruchical, Playa y Espalda.
5. Adecuación y restitución línea de conducción del Acueducto El Ruchical sector Chingaguta-Cubo
6. Adecuación línea de conducción del acueducto vereda Alisal bajo
7. Construcción acueducto sector Gordillo vereda Vueltas
8. Construcción acueducto vereda Palmar bajo
9. Construcción tanques de almacenamiento de agua veredas Carrizal, Centro, Cubo y Quipe
10. Estudio diseño y construcción de la PTAR de Nariño

#### **SUBCAPITULO IV EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES**

##### **ARTICULO 105. COMPONENTES DEL SISTEMA**

Son equipamientos colectivos rurales de las veredas de Caldas los siguientes:

1. Escuelas: CARRIZAL, EL CUBO, CHINGAGUTA, ESPALDA, J.E. GAITAN, EL PALMAR, QUIPE ALTO, TIERRA NEGRA y VUELTAS.
2. Salón Comunal Espalda
3. Puestos de salud: Quipe, Tierranegra

Son equipamientos del centro poblado rural de Nariño los siguientes:

1. Colegio Manuel Elkin Patarroyo
2. Escuela Antonio Nariño
3. Puesto de salud
4. Casa de la Cultura

##### **ARTICULO 106. PLAN DE EQUIPAMIENTO RURAL**

1. Construcción Casa comunal rural
2. Adecuación puesto de salud de Nariño

#### **SUBCAPITULO V PROGRAMAS DE DESARROLLO RURAL**

##### **ARTICULO 107. PROGRAMAS DE DESARROLLO RURAL.**

La administración municipal fomentará el desarrollo agropecuario mediante los siguientes instrumentos:

- Asistencia técnica, a cargo de la UMATA y orientada especialmente a la diversificación y al aumento de la productividad de las actividades agrícolas y pecuarias. En este sentido se dará prioridad al

- fomento de cultivos alternativos, de manera especial a hortalizas y frutales, la cría de especies menores, el desarrollo de granjas autosuficientes y el programa de labranza mínima.
- Fomento al establecimiento de sistemas de comercialización y mercadeo de la producción agropecuaria de manera especial de los pequeños y medianos productores, tales como mercados semanales, cooperativas de producción y comercialización campesina y otros similares.
  - Fomento para el desarrollo agroindustrial, en industria artesanal o mediana, aprovechando las materias primas de origen agropecuario.
  - Apoyo y fortalecimiento para la creación de pequeñas, medianas y famiempresas.
  - Incorporación huertas caseras.
  - Creación de cooperativas y empresas mixtas para comercialización de productos agropecuarios.
  - Construcción planta física procesadora de lácteos

## **CAPITULO II TRATAMIENTOS DE USOS DEL SUELO RURAL**

### **SUBCAPITULO I ASPECTOS GENERALES**

#### **ARTICULO 108. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS**

Entiéndase por tratamiento rural el conjunto de prácticas de protección, aprovechamiento y manejo del suelo y sus recursos conexos ligados al desarrollo de un uso en particular o adoptados por un sector dado del territorio.

#### **ARTICULO 109 CATEGORÍAS DE TRATAMIENTO**

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables áreas o sectores rurales las siguientes:

1. Tratamiento de desarrollo por parcelación o VIVIENDA CAMPESTRE.
2. Tratamiento de desarrollo por construcción.
3. Tratamiento de desarrollo agropecuario sostenible.
4. Tratamiento de desarrollo minero.
5. Tratamiento de protección

### **SUBCAPITULO II TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACION O VIVIENDA CAMPESTRE (ZVC)**

#### **ARTICULO 110. DEFINICIONES**

Entiéndase por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios, agrosilvopecuarios y/o forestales.

El desarrollo agrupado de vivienda campestre es el proceso por el cual un terreno ubicado en el suelo rural es dividido en áreas destinada al uso privado y comercial y dotado de servicios de agua potable y energía, de infraestructura vial y de lo demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidas.

#### **ARTICULO 111. REGLAS PARA SUBDIVISIÓN**

El desarrollo de las parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre debe tener en cuenta lo siguiente:

**a.** En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, los municipios deberán incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que la corporación conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

**b.** Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y sus ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determinan en el siguiente cuadro.

ZONA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA. (Densidad)		OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO		AREA DE REFORESTACIÓN CON ESPECIES NATIVAS	
			(Índice de Ocupación)			
	Dispersas	Agrupadas	Dispersas	Agrupadas	Dispersas	Agrupadas
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o montaña	1	2	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMINTENSIVA Cerro o montaña	1	2	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	1	2	15%	30%	85%	80%

c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

### SUBCAPITULO III TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION

#### ARTICULO 112. DEFINICIONES

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio cualquiera es objeto de construcción de edificaciones, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación, con destino a vivienda, comercio, establecimientos institucionales, industria y recreativos u otros según el uso permitido en la zona.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la secretaria de planeación. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar los siguientes aspectos:

1. Volumetría, o definición de índices de ocupación y construcción de predios a construir, alturas, aislamientos, retrocesos, áreas libres y otros.
2. Manejo sanitario y redes internas de instalaciones para conexión a los servicios públicos.

#### ARTICULO 113. NORMAS SOBRE VOLUMETRIA EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIONES RURALES

1. Áreas mínimas o índices de ocupación y construcción

Las áreas mínimas de lotes para que se autorice la vivienda individual serán las siguientes:

- En zona rural de uso agropecuario semintensivo y tradicional (ZAS y ZAT) 30000 m<sup>2</sup>
- Zona de corredor vial de servicios rurales (ZSV) 30000 m<sup>2</sup>
- Zonas de protección del sistema orográfico (ZPO) 30000 m<sup>2</sup>
- Zonas de rehabilitación natural (ZRC) 30000 m<sup>2</sup>

El índice de ocupación 20 %  
Índice de construcción 30 %

2. Altura

La altura máxima permitida para vivienda será de dos pisos y altillo, en cualquier punto de la construcción. Para construcciones con destinación comercial, industrial, institucional o recreativa la altura máxima permitida será de dos pisos.

3. Aislamientos

Toda construcción en suelo rural debe guardar aislamientos adecuados sobre los predios y construcciones colindantes y sobre las vías de acceso. Las normas generales sobre aislamientos se muestran en el cuadro siguiente:

<b>USO</b>	<b> AISLAMIENTOS MINIMOS</b>
Residencial disperso, individual y/o campesino	Retroceso o antejardín: tres (3) metros sobre vías secundarias públicas, cinco (5) metros sobre vías troncales o principales públicas y dos (2) metros sobre caminos peatonales. Aislamientos laterales mínimos de tres (3) metros y posterior de cinco (5) metros.
Comerciales e institucionales II	Retroceso o antejardín: entre 10 y 50 metros. Según tamaño del centro. Aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros con respecto a predios vecinos.
Corredor vial de servicios rurales	Las construcciones comerciales, residenciales, institucionales y recreacionales deberán guardar un retroceso de 15 metros con respecto al borde de la vía, más carriles de desaceleración y parqueo, con aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros.
Industriales	Retroceso de 15 metros con respecto al borde de la vía, más carriles de desaceleración y parqueo; aislamientos laterales y posteriores mínimos de 10 metros.

## **SUBCAPITULO IV TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y USOS AGROPECUARIOS SOSTENIBLE**

### **ARTICULO 114. DEFINICIONES Y SUBCATEGORÍAS**

Este tratamiento es aplicable a suelos rurales aptos para el uso o la explotación agropecuaria, de acuerdo a la intensidad de uso, a saber:

1. Uso agropecuario confinado
2. Uso agropecuario semintensivo
3. Uso agropecuario tradicional

### **ARTICULO 115. TRATAMIENTO PARA LOS USOS AGROPECUARIOS CONFINADOS**

Se trata de dos tipos de explotaciones agropecuarias altamente intensivas en usos de suelo y recursos naturales y humanos:

- Explotaciones agrícolas bajo invernadero
- Explotaciones pecuarias en galpones

#### **EXPLORACIONES AGRÍCOLAS BAJO INVERNADERO (ZII):**

De presentarse, en el municipio, explotaciones bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- *Area cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%*
- *Area en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%*
- *Area de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%*

Solo se permitirá el establecimiento de esta actividad, previa aprobación técnica de la UMATA y Planeación Municipal, basados en estudios técnicos y de impacto ambiental donde se garantice la mitigación de los impactos ambientales generados.

Este tipo de usos será siempre condicionado y en caso de ser autorizado podrá ubicarse en las áreas donde se permitan los usos agrícolas.

#### **EXPLORACIONES PECUARIAS EN GALPONES (ZPG):**

La ubicación de este tipo de explotaciones, al igual que la anterior, no tienen áreas específicas donde sea este el uso principal, por tanto solo se ubicarán en las referidas en este acuerdo con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad ambiental. No se permitirá su establecimiento en zonas de protección y en un radio de 500 metros a partir de estas.

Las explotaciones en galpones no se ubicarán a menos de 1000 metros del casco urbano.

### **ARTICULO 116. ZONAS AGROPECUARIAS DE USO SEMI-INTENSIVO (ZAS)**

Son aquellas zonas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario.

**Usos condicionados:** granjas porcinas, granjas avícolas o cunícula, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

**Usos prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, minería subterránea y a cielo abierto, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

#### **ARTICULO 117. ZONAS AGROPECUARIAS DE USOS TRADICIONALES (ZAT)**

Son aquellas zonas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 30% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

**Usos condicionados:** Granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería subterránea, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

#### **ARTICULO 118. ZONA MINERAS Y DE CANTERAS (ZM)**

Zonas designadas a actividades mineras de materiales de construcción y agregados, arcillas y de manera más general, a la explotación de hidrocarburos, y otros minerales. También se considera la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales objeto de título minero, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental.

#### **ARTICULO 119. ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS (ZSS)**

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos

**Uso principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones

**Usos compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal

**Usos condicionados:** Embalses, Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales

**Usos prohibidos:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda

#### **ARTICULO 120. ZONA DE CORREDOR VIAL Y SERVICIOS RUARALES (ZCV)**

Se refiere a la franja paralela a la Vía Regional Secundaria Caldas - Chiquinquirá, que puede ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, en los 500 metros cercanos al casco urbano. En la zona de corredores viales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

**Ancho de la franja:** 200 metros a partir del borde de la vía.

**Parqueaderos:** Calzada de desaceleración y parqueaderos de acuerdo a los especificados en cada uso.

**Aislamiento ambiental:** 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y la zona restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

**Uso principal:** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

**Usos compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

**Usos condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

**Usos prohibidos:** minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

#### **ARTICULO 121. ZONA DE PRESERVACION DEL SISTEMA OROGRAFICO (ZPO)**

Se trata de áreas de alta sensibilidad ambiental localizadas en cerros, montañas y colinas de la cuenca, caracterizadas especialmente por su fragilidad física y/o por su biodiversidad. Están constituidas por todas las áreas que actualmente presentan una vegetación boscosa (bosque secundario juvenil, medio y tardío). En general, estas áreas están localizadas en los sectores altos y de fuerte pendiente de las cuencas, aunque también abarcan algunos sectores de pendientes suaves.

Estas zonas presentan las mayores restricciones de uso debido a su importancia para la conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, para el desarrollo de los procesos ecológicos y para la conservación de la biodiversidad. Además, por sus condiciones de fuerte pendiente y frecuente inestabilidad geomorfológica, presentan alto riesgo para la construcción de vías y viviendas. Por estas razones, el único uso permitido es la recreación pasiva y la contemplación, con infraestructuras mínimas de apoyo y muy bajas densidades e índices de ocupación, tal como se contempla en el presente acuerdo.

#### **ARTICULO 122. ZONAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO (ZPH)**

Están conformadas por: a) Corrientes y cuerpos de agua naturales relativos, tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales, ciénagas, lagos, lagunas, chucuas, pantanos y humedales en general; b) elementos artificiales o construidos relativos a corrientes o cuerpos de agua, tales como canales, aliviaderos, diques, presas; y c) rondas hídricas o zonas de protección y manejo de las corrientes y cuerpos de agua tanto naturales como artificiales existentes dentro de la jurisdicción.

La franja de manejo ambiental de las rondas de las corrientes que surcan el municipio será para todos los casos de 30 metros, de manera que se evite la socavación actual.

Estas franjas deben ser mantenidas como zonas de manejo ambiental, en lo posible reforestadas con especies nativas.

La zona de ronda se define como la franja de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

**Uso principal:** conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**Usos compatibles:** recreación pasiva o contemplativa

**Usos condicionados:** captación de aguas o incorporaciones de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**Usos prohibidos:** usos agropecuarios (Agricultura, ganadería), industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala, rocería de la vegetación y remoción parcial o total de la capa natural vegetal.

#### **ARTICULO 123. ZONA DE USO FORESTAL PROTECTOR (ZFP)**

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

**Uso principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

**Usos compatibles:** recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

**Usos condicionados:** construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general

**Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, urbanos, instituciones, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza

#### **ARTICULO 124. ZONA DE REHABILITACION NATURAL (ZRC)**

Son áreas degradadas que necesitan recuperación o rehabilitación de sus valores naturales. Corresponden a áreas donde dominan las pendientes de 60 a 100% y mayores de 100%, las cuales han sido desprovistas de su vegetación natural. Por su fuerte pendiente, estas áreas no son aptas para actividades agropecuarias y presentan altos riesgos de erosión y/o movimientos en masa. Por estas razones, lo deseable es que tales áreas sean objeto de programas encaminados a la rehabilitación de la cobertura forestal protectora, mediante mejoramiento de rastrojos bajos, enriquecimiento de bosques ralos o de potreros con árboles o arbustos, reforestación y revegetalización natural, ésta última en los sectores con pendientes mayores de 100%.

Para su desarrollo, los usos compatibles y condicionados requieren licencia ambiental y las construcciones correspondientes deberán respetar las áreas mínimas de loteo, densidades e índices de ocupación definidos en el presente acuerdo. Además, tendrán en cuenta las restricciones de uso establecidas para las zonas de preservación de los sistemas hídrico y orográfico.

#### **ARTICULO 125. ZONAS DE RIESGO (ZR)**

Son áreas que por su ubicación o por sus características geomorfológicas y geotécnicas, son susceptibles de sufrir eventos tales como: inundaciones a causa de desbordamientos de quebradas durante sus crecidas; erosión laminar y compactación de suelos; flujos torrenciales y avenidas de lodo, piedras y agua, a la salida al valle de quebradas de montaña, con fuerte pendiente; deslizamientos y otros movimientos en masa de la tierra, causados por la acción de la gravedad y/o de la saturación hídrica de las formaciones superficiales.

Por ser un facilitador o detonante de riesgo, no se permitirá dentro del municipio la quema de bosque y de rastrojo ni aun como práctica agrológica. El concejo Municipal en un plazo no mayor a seis meses reglamentará los controles y sanciones a que haya lugar

## TITULO IV

### DE LAS LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

#### **ARTICULO 126. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Para adelantar obras de urbanismo y construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación del municipio.

Son licencias de urbanismo las autorizaciones para ejecutar desarrollos por urbanización en suelos urbanos y de parcelación en suelos rurales, incluyendo loteos y subdivisiones de todo tipo.

Son licencias de construcción las autorizaciones para construir, ampliar, modificar o demoler edificaciones en todo el territorio municipal, incluyendo la ocupación del espacio público para cualquier clase de amoblamiento.

Las licencias de urbanismo y construcción se otorgarán con sujeción a lo establecido en el presente plan de ordenamiento y otras normas que lo desarrollen, y podrán prorrogarse y/o modificarse. Todo proyecto o licencia de urbanización debe contemplar los siguientes aspectos:

- *Modalidad de urbanización*
- *Conformación del espacio público en lo relativo a: Red vial, Areas recreativas de uso público y del - equipamiento comunal y Servicios públicos, tanto en sus redes locales como maestras.*
- *Segregación del espacio privado en lo relativo a dimensiones de Manzanas y Lotes*
- *Zonas de afectación por reservas viales, de servicios públicos, de zonas recreativas de uso público u otras: ubicación y magnitud.*

**PARAGRAFO:** Podrán ser titulares de las licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. No obstante, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos, aún cuando sean enajenados.

#### **ARTICULO 127. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.**

Para obtener la Licencia de funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud se debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía, bomberos y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

## **ARTICULO 128. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO.**

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1.- Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2.- Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Junta de Planeación o Consejo Territorial de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la Secretaría de Obras Públicas o la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3.- Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4.- Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5.- Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

**PARÁGRAFO :** Si durante la ejecución de las obras, el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá derogar el acto administrativo mediante el cual se otorgó la Licencia de Urbanización, sin perjuicio de otras disposiciones establecidas en el código de policía

## **ARTICULO 129.**

Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1.- Realizar la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

La Oficina de Planeación Municipal, previa consulta de la Junta de Planeación o Consejo Territorial de Planeación Municipal; teniendo como lineamientos de referencia, los establecidos en el presente Acuerdo, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

2.- En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico en escala 1:5.000, ajustado a coordenadas del IGAC, fotoreducción del mismo y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3.- Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4.- Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**PARÁGRAFO :** El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

#### **ARTICULO 130.**

Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

#### **ARTICULO 131. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1.- Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2.- Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (sí existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

3.- Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a.- Proyecto arquitectónico a escala 1:5000 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles de construcción a escala 1:2000, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su

correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b.- Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismoresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4.- Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5.- Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

#### **ARTICULO 132.**

Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

#### **ARTICULO 133.**

El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

#### **ARTICULO 134.**

Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

#### **ARTICULO 135.**

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

#### **ARTICULO 136.**

Para el desarrollo de proyectos, institucionales se requiere:

- 1.- Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- 2.- Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

**PARÁGRAFO:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAR, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental.

Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

#### **ARTICULO 137.**

El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.

#### **ARTICULO 138. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA**

Una vez recibida la solicitud de licencia en debida forma, la Oficina de planeación comunicará el objetivo de la solicitud y el nombre del solicitante a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. Si la citación no fuere posible, por resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la cartelera municipal o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

#### **ARTICULO 139. TRÁMITE Y CONTENIDO DE LA LICENCIA**

La Oficina de Planeación tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencido este plazo sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo. El plazo podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. En todo caso, la invocación del silencio administrativo estará sujeta al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que firman los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas de los funcionarios responsables o de los curadores urbanos por la expedición de licencias en contravención de las normas correspondientes.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la Oficina de Planeación la obligación de suministrar información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, rendir conceptos sobre normas urbanísticas aplicables, dar el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y a los reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad, citar a los vecinos y hacer las gestiones ante las autoridades competentes para asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones, de acuerdo con la información catastral correspondiente.

La licencia contendrá:

Vigencia.

Características básicas del proyecto.

Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.

Indicación de la obligación de ejecutar las obras en tal forma que se garantice la salubridad de las personas y la estabilidad y protección de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de mostrarlos ante la autoridad competente.

Relación de objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron las decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

Además, la Oficina de Planeación advertirá al titular lo siguiente:

Obligación de someterse a supervisión técnica en los términos señalados por las normas de construcción sismorresistente, en caso de que el área de construcción sea de más de 3.000 metros cuadrados.

Obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistente vigentes, cuando el área de construcción sea inferior a 3.000 metros cuadrados.

Obligación de instalar equipos, sistemas e implementos sanitarios de bajo consumo de agua, según lo establecido en la ley 373 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

#### **ARTICULO 140. NOTIFICACIÓN DE LA LICENCIA**

Los actos administrativos que resuelvan sobre solicitudes de licencia serán notificados personalmente al titular de la licencia y a los vecinos por quien haya expedido el acto o por quien éste delegue. En el evento en que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o a la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

#### **ARTICULO 141. RECURSOS**

Contra los actos que resuelvan solicitudes de licencia procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

#### **ARTICULO 142. CUMPLIMIENTO, RESPONSABILIDAD CIVIL Y VIGENCIA**

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, durante el término de la vigencia, y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

La licencia tendrá una duración máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar nueva licencia, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

El interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma que le otorgó la licencia vencida siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que no haya transcurrido más de un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la fecha de la nueva solicitud.

Que las obras se encuentren adelantadas en un treinta (30%) por ciento como mínimo en caso de licencias de urbanismo, o en un cincuenta (50%) por ciento en caso de licencias de construcción, según certificación del urbanizador o constructor responsable ante la autoridad competente para la aprobación de la licencia, certificación que se entenderá bajo la gravedad de juramento junto con la presentación de la solicitud.

En los casos de urbanizaciones progresivas o por etapas, el proyecto urbanístico general se deberá elaborar para la totalidad del predio o predios objeto de la urbanización, incluyendo el planteamiento urbanístico de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, con las normas sobre volumetría y demás requeridas por el presente plan de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen. La ejecución de estos tipos de proyectos urbanísticos podrán autorizarse por etapas por la autoridad competente, para lo cual deberán reflejar el desarrollo progresivo, definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesiones obligatorias. El costo de la licencia corresponderá en este caso a la etapa para la que se solicita la licencia. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para cada nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

#### **ARTICULO 143. SANCIONES URBANÍSTICAS**

Corresponde al Alcalde municipal, directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y demás normas y especificaciones del EOT, sin perjuicio de las funciones de los funcionarios del Ministerio Público y las veedurías ciudadanas. Para este efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la Oficina de Planeación remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

De acuerdo con el artículo 103 de la ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el plan de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de las sanciones indicadas en el siguiente cuadro, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles o penales de los infractores. Para la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas. Se considera igualmente infracción urbanística la contravención a las normas sobre usos del suelo, así como la ocupación temporal o permanente del espacio público, sin la respectiva licencia.

La imposición de sanciones estará a cargo del Alcalde municipal, para lo cual se observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles con lo establecido en la ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y cesen las conductas infractoras.

**Parágrafo 1.** Adecuación a las normas. En el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. En los casos de los numerales 2 y 3 del cuadro, el infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia o adecuando las obras a la misma o tramitando la renovación de la licencia, según el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de nuevas multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición y de ratificación de la suspensión de los servicios públicos.

**Parágrafo 2.** Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles o áreas de conservación urbanística o ambiental que fueren destruidos o alterados deberán restituirse en un plazo de dos (2) meses contados a partir de la

fecha de la providencia que imponga la sanción. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo en las cuantías señaladas en el numeral 4 del cuadro y a la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la ley 142 de 1994.

**TABLA: SANCIONES URBANÍSTICAS**

CONDUCTA INFRACTORA	SANCIÓN
1. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos no urbanizables o parcelables, o en áreas de reserva del plan vial, de servicios públicos o equipamientos públicos. Si la parcelación, urbanización o construcción se realiza en terrenos de protección ambiental y/o de riesgo, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%).	Multas sucesivas entre cien (100) y quinientos (500) SMLV, orden policiva de demolición de la obra y suspensión de servicios públicos domiciliarios
2. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello pero sin licencia. Demolición o reforma de inmuebles declarados de conservación urbanística sin licencia, o incumplimiento de las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la ley 388 de 1997. Contravención a las normas de uso del suelo.	Multas sucesivas entre setenta (70) y cuatrocientos (400) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
3. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ella haya caducado. Destinación de un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia o en contravención a las normas sobre usos específicos del suelo.	Multas sucesivas entre cincuenta (50) y trescientos (300) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
4. Ocupación permanente de parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades. Intervención en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola.	Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) SMLV, demolición del cerramiento, suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
5. Obras desarrolladas sin licencia o ejecutadas en contravención de la licencia	Demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte no autorizada o ejecutada en contravención de la licencia.
6. Para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento	Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y 100 SMLV.

NOTA: SMLV = Salarios mínimos legales mensuales vigentes. El producto de las multas ingresará al tesoro municipal.

**ARTICULO 144.**

Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso - Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado.

Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 145.** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 146.**

El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación o Consejo Territorial de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTICULO 147.**

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

**ARTICULO 148.**

El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones

físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 149.**

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

**ARTICULO 150.**

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO 151.**

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

**ARTICULO 152.**

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

**ARTICULO 153.**

La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO 154. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.**

En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**SISTEMA VIAL** Diseños de redes y vías:

Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 155. PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

Toda persona natural o jurídica, publica o privada, que pretenda utilizarlo para cualquier actividad, deberá solicitar el Certificado de Factibilidad de Usos del Suelo, previo a los tramites de la Licencia de construcción y/o la Licencia Ambiental a que haya lugar,

**PARÁGRAFO.** Conforme lo dispuesto el presente acuerdo, para todos los usos incluido el principal se requiere viabilidad técnica y los permisos y licencias respectivos de las entidades competentes respecto a la actividad a desarrollar.

**ARTICULO 156.** La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener las licencias de construcción y funcionamiento que expedirá el municipio y sin las cuales no puede iniciar la construcción de las obras.

**ARTICULO 157.** La viabilidad técnica del uso del suelo no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieran incurrir los peticionarios.

**ARTICULO 158.** Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo permiso el Alcalde Municipal en ejercicio de las funciones policivas y con base en los artículos 15 y 215 del Código Nacional de Policía ordenara la suspensión inmediata de la obra.

**ARTICULO 159.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, Interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

**ARTICULO 160.** Los Profesionales, Técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carné para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

#### **ARTICULO 161. AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO**

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTICULO 162. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**

Son instancias de gestión del esquema

- a.- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema
- b.- El Consejo de Gobierno conformado por la secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c.- La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema
- d.- La Junta Municipal de Planeación
- e.- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Esquema mediante su adopción normativa.

##### **ARTICULO 163. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN**

Son instancias de participación:

- a.- El Consejo Territorial de Planeación Municipal CTPM que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio.

Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

- b.- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Territorial de Planeación Municipal, un representante del Consejo de Desarrollo Rural, un representante del Sector Urbano (nombrado por las Juntas de Acción Comunal), un representante de las Veedurías Ciudadanas.

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

**ARTICULO 164. VIGENCIA DEL EOT**

La vigencia de este Esquema de ordenamiento territorial corresponde a la señalada por la Ley 388 de 1997 para cada uno de sus componentes.

**ARTICULO 165. PLANOS**

Forman parte de presente esquema EOT, los siguientes planos:

- Zonificación de usos del suelo
- Clasificación del suelo
- División política administrativa
- Uso potencial urbano
- Zonificación de las actividades urbanas
- Zonificación y saneamiento ambiental
- Sistema vial urbano
- Uso actual del suelo urbano(Caldas)
- Redícula urbana propuesta
- Uso potencial rural

**TITULO V**

**ARTICULO 166. PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

PROGRAMA DE EJECUCIÓN								
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL								
MUNICIPIO DE CALDAS								
PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTOS	ENTIDADES RESPONSABLES	FUENTES DE FINANCIACIÓN	MILLONES DE PESOS			TOTAL
					CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO	
DIMENSIÓN AMBIENTAL	Plan de Manejo integral de áreas de conservación y protección	Reforestación y revegetalización en microcuencas: Hato, Pedernales, Playa, Alisos, Robles, Mercadillo y otros.	MUNICIPIO DE CALDAS, LA REGIÓN Y COMUNIDAD	CAR, Fondo Nacional de Regalías, Gobernación de Boyacá, Municipio y Comunidad	100	100	150	350
		Delimitación y plan manejo de zonas de nacimientos y recarga de acuíferos	MUNICIPIO DE CALDAS	CAR, Fondo Nacional de Regalías, Gobernación de Boyacá y Municipio	15	60	80	155
		Compra de predios en áreas de nacimiento, de recarga de acuíferos y protección	MUNICIPIO DE CALDAS	CAR, Fondo Nacional de Regalías, Gobernación de Boyacá, Municipio	40	120	200	360

		hídrica						
		Plan de manejo ambiental de la subcuenca del río Chiquinquirá	MUNICIPIO DE CALDAS y CHIQUINQUIRÁ	CAR, Fondo Nacional de Regalías, Gobernación de Boyacá y Municipio				* ind
		Estudio, Diseño y Construcción de Reservorios y Jabueyes	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, CAR y Gobernación de Boyacá	40			40
Zona de protección nacimiento quebrada los robles	Adecuación Parque Natural Y turístico KIKAWA	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, CAR	250				250
<b>Saneamiento Básico</b>	Modernización y optimización red de conducción de aguas servidas (negras) en el área urbana (620 personas beneficiadas)	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Fondo Nacional de Regalías y Comunidad	100	100			200
	Estudio, Diseño y Construcción del sistema colector de aguas lluvias en el área urbana (620 personas beneficiadas)	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Fondo Nacional de Regalías.	100	150			250
	Compra de predios para la ubicación de la planta de tratamiento de aguas residuales del área urbana.	MUNICIPIO DE CALDAS	MUNICIPIO	40				40
	Estudio, Diseño y Construcción planta de tratamiento de aguas residuales área urbana (650 personas beneficiadas)	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y CAR.	150	100			250
	Estudio, Diseño y Construcción planta de tratamiento de aguas residuales Inspección de Nariño	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y CAR.	30	60			90

		Compra de predios para la disposición final de basuras en los predios actuales (Aprox. 3 Has)	MUNICIPIO DE CALDAS	Gobernación de Boyacá y Municipio	50			50
		Estudio, Diseño y Construcción planta de procesamiento de residuos sólidos (Aprox 20 Toneladas / mes)	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio	50	50		100
		Establecimiento del manejo de basuras con participación comunitaria (720 personas)	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Comunidad	15	15		30
		Apoyo a microempresas y planteles educativos en proceso de reciclaje	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Comunidad	10	10		20
<b>Educación Ambiental</b>		Campaña de difusión para el control de plaguicidas y pesticidas en el área urbana y rural	MUNICIPIO DE CALDAS	Gobernación de Boyacá, Municipio y comunidad	10	12		22
		Incorporación de Tecnologías limpias en áreas de producción Agropecuaria e Industrial	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Comunidad	15	20	25	60
		Programa integral de educación ambiental	MUNICIPIO DE CALDAS	CAR, Gobernación de Boyacá y Municipio	20	25	30	75
<b>Protección de Suelos</b>		Recuperación, manejo y control de zonas erosionadas	MUNICIPIO DE CALDAS	CAR, Gobernación de Boyacá y Municipio	50	100	120	270
<b>Apoyo al comité local de prevención de desastres</b>		Fortalecimiento al programa de atención y prevención de desastres liderado por el CLOPAD	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Gobernación de Boyacá, Y ECOGAS Y Min. de Minas y Energía	10	12	15	37
<b>DIMENSIÓN SOCIAL</b>	<b>Plan de Vivienda</b>	Ampliación plan de V.I.S Acacias (64 familias)	MUNICIPIO DE CALDAS	INURBE, Municipio ,CONFABOY y Comunidad	650			650
		Plan de vivienda nueva Inspección de Nariño (30 familias)	MUNICIPIO DE CALDAS	INURBE, Municipio CONFABOY y Comunidad		120	200	320

	Mejoramiento de vivienda Inspección de Nariño (15 Viviendas)	MUNICIPIO DE CALDAS	INURBE, Municipio CONFABOY y Comunidad	, 50			50
	Programa de mejoramiento de vivienda campesina (120 Viviendas), se incluye el saneamiento básico	MUNICIPIO DE CALDAS	Banco Agrario, Municipio y Comunidad	, 300	200		500
<b>Plan de Servicios Públicos</b>	Implementación sistema de gas natural para viviendas del sector urbano (65 viviendas)	MUNICIPIO DE CALDAS	Gasoriente Min. minas y energía, y Comunidad	, 100	100		200
	Ampliación de redes de telefonía área urbana (40 usuarios)	MUNICIPIO DE CALDAS	TELECOM, Municipio y Comunidad	, 100	100		200
	Ampliación de redes de electrificación del sector rural de nuevos asentamientos (50 familias)	MUNICIPIO DE CALDAS	Empresa de energía de Boyacá S.A, CODENSA, Municipio y Comunidad	, 100			100
	Ampliación de la red de telefonía rural (8 veredas)	MUNICIPIO DE CALDAS	TELECOM, INTELSAT, Municipio y Comunidad	, 80			80
	Mejoramiento sistema de captación, conducción y distribución agua potable del sector urbano (620 beneficiarios)	MUNICIPIO DE CALDAS	Fondo Nacional de Regalías, Municipio y Comunidad	, 100	50		150
	Abastecimiento de nuevas fuentes hídricas según su concesión	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Comunidad	, 30			30
	Perforación y construcción pozos subterráneos	MUNICIPIO DE CALDAS	Gobernación de Boyacá, Fondo Nacional de Regalías, Municipio y Comunidad	, 120	160		280
	Construcción de embalse de Pedernales Vereda Vueltas (Cobertura para 10.000 usuarios, aprox 30 litro por segundo según aforo)	MUNICIPIO DE CALDAS Y LOS MUNICIPIOS DE CHIQUINQUIRÁ, BRICEÑO Y PAUNA	Fondo Nacional de Regalías, In Desarrollo, Municipio y Comunidad	, 500	750	800	2,050

	Optimización, ampliación y conducción de las redes de los acueductos de Alisal, Carrizal, Centro, Chingaguta, Cubo, Hato, Pedernales, Quipe, Ruchical, Playa y Espalda.	MUNICIPIO DE CALDAS	Gobernación de Boyacá, Fondo Nacional de Regalías, Municipio y Comunidad	250	300		550
	Adecuación y restitución de línea de conducción acueducto el Ruchical sector Chingaguta - Cubo	MUNICIPIO DE CALDAS	Fondo Nacional de Regalías, Municipio y Comunidad	50	50		100
	Adecuación de línea de conducción acueducto vereda Alisal Bajo	MUNICIPIO DE CALDAS	Fondo Nacional de Regalías, Municipio y Comunidad	50	50		100
	Construcción acueducto sector Gordillo vereda Vueltas	MUNICIPIO DE CALDAS	Fondo Nacional de Regalías, Municipio y Comunidad	60	40		100
	Construcción acueducto vereda Palmar Bajo	MUNICIPIO DE CALDAS	Gobernación de Boyacá, Fondo Nacional de Regalías, Municipio y Comunidad	60	60		120
	Construcción de tanques de almacenamiento de agua potable veredas Carrizal, Centro, Cubo y Quipe	MUNICIPIO DE CALDAS	Gobernación de Boyacá, Fondo Nacional de Regalías, Municipio y Comunidad	100	100		200
<b>Equipamientos Colectivos y Espacio Público</b>	Programa de restauración y recuperación patrimonio arquitectónico municipal	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Comunidad	50			50
	Terminación de centros de acopio	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio FINDETER	50	50		100
	Construcción vivero municipal	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio	50			50
	Construcción casas comunales tanto urbano como rural	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Gobernación de Boyacá, Fondo Nacional de Regalías y Comunidad	50	100		150

	Adecuación y dotación matadero del área urbana	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio	20	20		40
	Construcción matadero de la Inspección de Nariño	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Fondo Nacional de Regalías	50	50		100
	Adecuación parque principal Caldas	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y FINDETER	50	50		100
	Adecuación parque principal de la Inspección de Nariño	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y FINDETER	50	50		100
	Fortalecimiento del desarrollo institucional	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio	50	50	70	170
	Fortalecimiento y desarrollo institucional de la unidad de servicios públicos	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio	15			15
<b>Salud</b>	Terminación del Centro de Salud	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Min. Salud y Secretaria de Salud DPTO	100			100
	Dotación Centro de Salud	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Min. Salud y Secretaria de Salud DPTO	100	50		150
	Ampliación y cobertura del régimen subsidiario	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Min. Salud y Secretaria de Salud DPTO	400	500	700	1,600
	Adecuación y dotación de Puestos de Salud	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Min. Salud y Secretaria de Salud DPTO	25	25		50
	Programa de derechos humanos dirigidos a estudiantes y grupo de población vulnerable	MUNICIPIO DE CALDAS	Red de solidaridad de la Presidencia de la República, Gobernación de Boyacá y Municipio	10	10	10	30
	Fortalecimiento institucional del SISBEN	MUNICIPIO DE CALDAS	Gobernación de Boyacá y Municipio	5	7	8	20
	Fortalecimiento programa de atención básica (Tercera edad, Hipertensos, Nutrición infantil y mujeres embarazadas, etc.)	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Secretaria de salud DPTO	70	100	130	300

<b>Educación</b>	Mejoramiento y ampliación de la cobertura educativa municipal en el área primaria, media y básica vocacional	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Min. Educación, Transferencias de la Nación, Gobernación de Boyacá y Comunidad	600	700	800	2,100
	Adecuación y dotación biblioteca municipal	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Programa educar de la Presidencia de la República y Gobernación de Boyacá	50	50		100
<b>Deporte</b>	Adecuación de escenarios deportivos para el área urbana y rural	MUNICIPIO DE CALDAS	COLDEPORTE S, FINDETER Y municipio	50	70	100	220
	Implementación de escuela de formación deportiva	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y COLDEPORTE S	20	30	50	100
	Apoyo a eventos deportivos	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, sector privado y comunidad	20	30	50	100
<b>Cultural</b>	Fortalecimiento programas culturales	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Gobernación de Boyacá	30	50	70	150
	Promoción programas de divulgación permanentes y oficios populares	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio	15	20	25	60
	Readecuación casa de la cultura	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Min. Cultura	80	100	100	280
<b>Turismo</b>	Consolidación Plan de desarrollo turístico y artesanal	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Instituto de Cultura y Bellas Artes de Boyacá y Gobernación de Boyacá	10			10
	Consolidación programa de rutas ecoturísticas	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Min. Ambiente		60		60
	Construcción y adecuación parque natural ecoturístico Vereda Centro, Chingaguta, Vueltas y Quipe	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, CAR, Gobernación de Cundinamarca y Min. Ambiente	75	100	150	325
<b>Plan Vial</b>	Mejoramiento, ampliación y mantenimiento red vial urbana (28.000 Mts <sup>2</sup> , 120 Habitantes)	MUNICIPIO DE CALDAS	Fondo Nacional de Regalías, FINDETER, Municipio y Comunidad	80	100	100	280

	Explotación y conducción del material de recebo	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Comunidad	15	20	20	55
	Mejoramiento, ampliación y mantenimiento red vial rural (120 Km.)	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Gobernación de Boyacá, Caminos Vecinales, Fondo nacional de Regalías y Comunidad	190	220	250	660
	Señalización vial	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Gobernación de Boyacá	25	10	10	45
	Ampliación, pavimentación y mantenimiento vía Caldas – Centro poblado de Nariño	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, Gobernación y Fondo Nacional de Regalías	500	120		620
<b>Actividad agropecuaria e Industrial</b>	Apoyo y fortalecimiento para la creación de pequeñas, medianas y famiempresas	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio, IFI, Gobernación, Comunidad y sector privado	15	35		50
	Incorporación huertas caseras	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Comunidad	25	30		55
	Creación de cooperativas y empresas mixtas para la comercialización de productos agropecuarios	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y Comunidad	30	50		80
	Construcción Planta Física Enfriadora de Leche	MUNICIPIO DE CALDAS	Municipio y DRI	130			130
<b>TOTAL FINANCIACIÓN DE PROYECTOS</b>				<b>6,670</b>	<b>6,101</b>	<b>4,263</b>	<b>17,034</b>
<b>*ind: Significa que aún no se ha determinado el Costo del Proyecto o Subproyecto</b>							

#### ARTICULO 166. VIGENCIA

El presente acuerdo rige a partir de su promulgación. Publíquese y ejecútese.

**MUNICIPIO DE CALDAS**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**PROYECTO DE ACUERDO**