

ACUERDO NUMERO 17

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS MODIFICACIONES AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (ACUERDO 80 DE JUNIO 03 DE 2000)

El Concejo Municipal de Aguadas,

En uso de las facultades Constitucionales y Legales, y en especial las conferidas por los artículos 82 y 313, numeral 7 de la Constitución Política, el artículo 2 de la Ley 9 de 1989, el artículo 38 y sucesivos del Decreto 1333 de 1986, los artículos 65 y 68 de la Ley 99 de 1993, el artículo 7 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 879 de 1998,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: Adoptasen las modificaciones al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguadas, Departamento de Caldas, con el siguiente contenido:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

ARTÍCULO 1. Objetivos básicos. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguadas comprende los siguientes objetivos básicos:

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

1.1 Establecer los mecanismos que le permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

1.2 Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.

1.3. Velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente.

1.4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

1.5 Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

ARTÍCULO 2. Principios. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Aguadas se fundamenta en los siguientes principios:

2.1. La función social y ecológica de la propiedad.

2.2. La prevalencia del interés general sobre el particular.

2.3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

ARTÍCULO 3. Función pública del ordenamiento del territorio. Conforme a la ley 388 de 1.997, el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

3.1 Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

3.2 Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

3.3 Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

3.4 Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

ARTÍCULO 4. Participación democrática. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, la administración municipal debe fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.

CAPÍTULO II

CONCEPTO, OBJETO Y ESTRUCTURA PARA LA OCUPACIÓN Y MANEJO DEL SUELO

ARTÍCULO 5. Concepto. El ordenamiento del territorio del municipio de Aguadas comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por el municipio, en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, con el fin de disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

ARTICULO 6. Objeto. El ordenamiento del territorio del Municipio de Aguadas tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal.
3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

El ordenamiento del territorio municipal se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

ARTICULO 7. Estructura. El plan básico de ordenamiento territorial del Municipio de Aguadas, se fundamenta a partir de la visión que proyecta el municipio a un período de tiempo de 20 años, en cuatro políticas para el desarrollo (humana, ambiental, económica y cultural-institucional); en principios rectores de cada una de las acciones, en un conjunto de estrategias generales que expresan como se alcanzarán los objetivos generales y específicos y en un grupo de programas y subprogramas que permiten llegar a las metas propuestas.

CAPITULO III

MISIÓN, VISION DEL MUNICIPIO DE AGUADAS

ARTICULO 8. Misión del Municipio de Aguadas. El Municipio de Aguadas es un ente territorial, que tiene como misión propender por el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, a partir de un desarrollo social y humano, fundamentado en la generación de empleo y en la educación, en el respeto por el medio ambiente y su aprovechamiento sostenible, en el desarrollo cultural y social

y en la capacidad de involucrar tanto a la población urbana como rural en la toma de decisiones mediante las diferentes formas de participación comunitaria.

ARTICULO 9. Visión del Municipio de Aguadas. En el año 2.024 el Municipio de Aguadas, será uno de los municipios mas destacados a nivel Nacional, dado que su población alcanzará un alto nivel de calidad de vida, será un municipio exportador de productos agroindustriales, debido a que utilizará de manera racional las bondades de su amplia oferta ambiental, será un destino turístico a tener en cuenta, dada la adecuada convivencia con sus paisajes, climas, suelos y arquitecturas; se beneficiará y exportará de manera sostenible sus recursos hídricos y dará un optimo manejo de los residuos líquidos y sólidos.

La visión a 20 años del municipio de Aguadas, se fundamenta con mayor detalle en los siguientes puntos:

1. Aguadas, Municipio con una alta calidad de vida de sus habitantes. Se buscará con base en el desarrollo de proyectos que permitan la generación de empleo, educación, vivienda, ambiente sano, salud, transporte, servicios públicos y recreación principalmente, tanto para los habitantes del área urbana como rural, conseguir un nivel alto de calidad de vida de los habitantes del municipio

2. Aguadas, Municipio exportador. Con base en su ubicación geográfica estratégica, muy cerca del denominado TRIANGULO DE ORO DE COLOMBIA (Bogotá Medellín-Cali), punto geográfico muy importante, que conecta mas del 70% de la riqueza nacional, la mayor parte de las interacciones económicas, la mayoría de las redes de transporte terrestre y el mayor potencial de desarrollo socioeconómico, se buscará la posibilidad de exportar productos generados en la región, dada la facilidad de conexión con las vías más importantes de la región. Su ubicación en un punto equidistante con respecto a dos importantes centros de gran dinámica económica, tal como el área metropolitana de Medellín y el Eje Cafetero, le permitirá generar alternativas dinámicas para su economía.

La actual y futura existencia de aeropuertos internacionales, tales como el José María Córdoba en Antioquia y Aeropalestina en Caldas, potenciará un intercambio comercial, limitado en la actualidad; por lo tanto AGUADAS debe prepararse de manera adecuada para su aprovechamiento y beneficio.

3. Aguadas, Municipio turístico. Dada la existencia de áreas ambientalmente importantes sobre el sector oriental, dónde los ecosistemas de alta montaña permitirán la explotación y el aprovechamiento de actividades de turismo rural con especial énfasis en Ecoturismo; la gran extensión del municipio en el sentido oriente-occidente, desde los páramos en lo alto de la Cordillera Central, hasta el

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

cañón del Río Cauca, permite toda la variedad de climas en una longitud relativamente corta, lo que ofrece innumerables paisajes, una alta biodiversidad, existencia de sistemas productivos variados facilitarán un desarrollo potencial del agroturismo. De igual manera la existencia de la arquitectura y multiplicidad de usos del suelo, potenciará el desarrollo de proyectos que permitan aprovechar dichos atractivos desde el desarrollo de turismo arquitectónico, cultural y social.

Dado el reconocimiento de manifestaciones culturales destacadas en el ámbito nacional e internacional, como el festival nacional del pasillo y las fiestas de la iraca, se fortalecerá su dinámica para así desarrollar otras actividades turísticas conexas.

4. Aguadas, Municipio integrado. Aprovechando la cercanía con los municipios de Pácora, Salamina, además de Sonsón y Abejorral en el departamento de Antioquia, se establecerán directrices para la obtención de beneficios derivados de dicha integración a nivel social, económico (agropecuario, industrial y turístico) y ambiental. La población aguadeña conserva un arraigo cultural paisa, que debe ser aprovechado para la ejecución de proyectos de gran trascendencia para su desarrollo.

5. Aguadas, Municipio Agroindustrial. Apoyado en el aprovechamiento sostenible de su amplia oferta ambiental y en el potencial desarrollo tecnológico que facilite procesos de desarrollo industrial, mediante el desarrollo de transferencia tecnológica, gestión de mercados en el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y competitivas; aprovechando la facilidad de conexión con proyectos de comunicación terrestre, aéreo y marítimo, tales como la Autopista del café, Aeropalestina, la troncal de occidente, la conexión Cali-Medellín por el río Cauca, la conexión férrea de occidente Medellín-Cali-Buenaventura, futura conexión Eje Cafetero – Puerto de Tribugá; los desarrollos futuros del túnel de la línea, Transversal de Caldas, conexión Dorada-Melgar y su futura conexión con Bogotá; se intensificarán formas de desplegar la explotación agroindustrial.

La existencia de zonas boscosas, permiten el aprovechamiento de bienes y servicios provenientes de la biodiversidad en el marco de estrategias de mercados verdes, tales como, convenios de producción limpia, aprovechamiento de productos no maderables del bosque (fruto del chachafruto, flores nativas de gran valor decorativo, palma de iraca, semillas forestales, entre otros), producciones agropecuarias ecológicas diferenciadas. En este sentido, se generarán proyectos de aprovechamiento de las plantaciones forestales actuales y potenciales y esquemas de negociación de captura de CO₂ (Protocolo de Kyoto), a través de mecanismos de desarrollo limpio (MDL).

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Se generarán nuevas visiones de desarrollo económico se pueden dar a partir del aprovechamiento sostenible de flores tropicales, plantas aromáticas y de perfumería, plantas medicinales, especies pecuarias mayores y menores de carne y leche y sus subproductos. Café de origen excelso y orgánico y subproductos, piscicultura, plátano y derivados.

6. Aguadas, municipio que aprovecha sus recursos mineros. Con base en prospectos minerales existentes, se fomentarán proyectos de exploración y explotación razonable de los recursos minerales, que posibilitan la generación de nuevos empleos y posiblemente la obtención de nuevas divisas.

7. Aguadas, Municipio con un buen desarrollo económico. Desarrollará circuitos viales, con base en la existencia de vías de comunicación interveredales e intermunicipales, que con inversiones adecuadas proporcionarán las facilidades de transporte requeridas para el desarrollo de los proyectos turísticos, ecoturísticos, la dinámica comercial y el desarrollo agroindustrial e industrial.

8. Aguadas, Municipio que aprovecha de manera sostenible su oferta ambiental. El Municipio de Aguadas debe ofrecer de manera sostenible su potencial oferta ambiental para su uso y aprovechamiento racional, relacionada con la variedad de climas, la biodiversidad, numerosas microcuencas, importantes zonas de bosques, acuíferos y paisajes principalmente.

9. Aguadas, Municipio Productor de agua. Es misión del municipio de Aguadas, el manejo, conservación y aprovechamiento de las fuentes de agua procedentes de los páramos localizados hacia el extremo oriental del municipio, tanto para el abastecimiento propio, como para la oferta comercial a municipios vecinos.

10. Aguadas, Municipio con un ambiente sano. El municipio de Aguadas velará por conseguir, conservar y preservar un ambiente sano para el gozo de las generaciones actuales y futuras protegiendo las principales fuentes de recursos naturales y controlando todo tipo de fuente contaminante.

11. Aguadas, Municipio generador de energía eléctrica. Con base en los recursos hídricos existentes en el territorio municipal y en la especial geomorfología de algunas zonas rurales, se apoyará y participará en la ejecución de proyectos de energía eléctrica.

12. Aguadas, centro cultural y artesanal. A partir de la riqueza cultural y los avanzados estados de desarrollo artesanal, se fomentaran dichas expresiones para su incentivo y fomento.

13. Aguadas municipio generador de desarrollo humano y social. Con base en las altas calidades y cualidades humanas de la población, se involucrará tanto la población urbana y rural en la toma de decisiones mediante las diferentes formas de participación comunitaria

14. Aguadas municipio educador. Soportado en las fortalezas de los centros educativos del municipio y en la calidad humana de sus habitantes, se proyectará como núcleo educador del norte del Caldas, generando competencias laborales que se involucren posteriormente a las actividades productivas del municipio.

CAPITULO IV

POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y COMPETENCIAS PARA LA OCUPACIÓN Y MANEJO DEL SUELO Y DEMÁS RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 10. Políticas. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguadas, se sustenta en las siguientes políticas.

1. Política para el desarrollo humano. Esta política se sustenta en el mejoramiento del nivel de calidad de vida de los habitantes y la generación de empleo, con base en el desarrollo de proyectos que permitan fortalecer las formas de empleo existentes y la generación de nuevas alternativas laborales; de la misma manera el fortalecimiento educativo, programas de vivienda, ambiente sano, salud, transporte, servicios públicos y recreación principalmente,

2. Política para el desarrollo ambiental. La política para el desarrollo ambiental se fundamenta en los siguientes puntos:

2.1. Uso y aprovechamiento sostenible de la oferta ambiental. Con base en la amplia oferta ambiental que ofrece el Municipio de Aguadas, es necesario posibilitar su aprovechamiento sostenible, relacionado con la variedad de climas, la existencia de numerosas microcuencas, alta biodiversidad, importantes zonas de bosques, acuíferos y paisajes principalmente.

2.2. Protección del medio ambiente. En lo relacionado con el control de emisiones dañinas, el deterioro de los suelos, conservación del paisaje, disposición adecuada de residuos sólidos y líquidos, control del ruido y el manejo de sustancias tóxicas principalmente. El municipio de Aguadas velará por conseguir, conservar y preservar un ambiente sano para el gozo de las generaciones actuales y futuras,

protegiendo las fuentes de recursos naturales y controlando todo tipo de contaminación.

2.3. Adecuada ocupación del suelo. Conocimiento de las condiciones naturales de los suelos del territorio para prevenir amenazas y riesgos naturales, puesta en marcha de medidas para su mitigación, prevención y control y el establecimiento de normativas que orienten los diferentes usos del suelo.

2.4. Producción y aprovechamiento de agua. Es misión del municipio de Aguadas, el manejo, conservación y aprovechamiento de las fuentes de agua procedentes de los páramos localizados hacia el extremo oriente del municipio, no solo para el propio abastecimiento del municipio, sino también para su oferta comercial a municipio vecinos y para la generación de energía eléctrica.

3. Política para el desarrollo económico. Esta política se sustenta en los siguientes puntos:

3.1. Desarrollo turístico. Dada la existencia de áreas ambientalmente importantes sobre el sector oriental, dónde la alta montaña puede permitir la explotación y el aprovechamiento turístico; la gran extensión del municipio en el sentido oriente-occidente, desde los sectores de mayor altitud en la Cordillera Central, hasta el cañón del Río Cauca, permite casi toda la variedad de climas en una longitud relativamente corta, lo que ofrece innumerables paisajes, una alta biodiversidad, diferentes tipos de arquitectura y multiplicidad de usos del suelo, se potenciará el desarrollo de proyectos que permitan aprovechar dichos atractivos.

3.2. Explotación Agroindustrial. Apoyado en el aprovechamiento sostenible de su amplia oferta ambiental y la facilidad de conexión con proyectos de comunicación terrestre, aéreo y marítimo, tales como la Autopista del Café, Aeropalestina, la Troncal de Occidente, la conexión Cali-Medellín por el río Cauca, la conexión férrea de occidente Medellín-Cali-Buenaventura, futura conexión Eje Cafetero-Puerto de Tribugá, los desarrollos futuros del Túnel de la Línea, Transversal de Caldas, conexión Dorada-Melgar y su futura conexión con Bogotá; se intensificarán formas de desplegar la explotación agroindustrial.

3.3. Aprovechamiento de los recursos minerales. Con base en prospectos minerales existentes, se fomentarán proyectos de exploración y explotación adecuada de los recursos minerales, que posibilitan la generación de nuevos empleos y posiblemente la obtención de nuevas divisas

3.4. Potencialización de la dinámica comercial. Mediante el fortalecimiento de los esquemas de comercialización local, regional, nacional e internacional de las

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

producciones locales sustentadas en la agroindustria, producciones agropecuarias, procesos industriales, minería y servicios principalmente.

3.5. Integración regional. Aprovechando la cercanía con los municipios de Pácora, Salamina y Aranzazu, se establecerán directrices para la obtención de beneficios derivados de dicha integración, mediante el fortalecimiento de las relaciones físicas, económicas y sociales.

3.6. Integración municipal. Mediante el desarrollo de circuitos viales, con base en la existencia de vías de comunicación interveredales e intermunicipales, que con inversiones adecuadas proporcionarán las facilidades de transporte requeridas para el desarrollo de los proyectos turísticos, ecoturísticos y agroindustriales.

3.7. Fomento de las exportaciones. Con base en su ubicación geográfica estratégica, muy cerca del denominado TRIANGULO DE ORO DE COLOMBIA

(Bogotá Medellín-Cali), punto geográfico muy importante, que conecta mas del 70% de la riqueza nacional, la mayor parte de las interacciones económicas, la mayoría de las redes de transporte terrestre y el mayor potencial de desarrollo socioeconómico, se buscará la posibilidad de exportar productos generados en la región, dada su cercanía y relativa facilidad de conexión con las vías más importantes de la región.

4. Política para el desarrollo cultural e institucional. Apoyada en recuperación, protección y promoción de la tradición patrimonial histórica y cultural del municipio y la representatividad de los elementos que poseen un valor cultural, histórico, arquitectónico y ambiental. Así mismo, mediante la estructuración de una organización a través de la cual se ejerza una administración efectiva de los recursos.

5. Política para el Desarrollo Educativo. Se proveerán las condiciones optimas y necesarias para brindar amplias ofertas de formación educativa, mediante el fortalecimiento institucional, la generación de alianzas estratégicas e implementación de centros especializados en diferentes disciplinas.

ARTICULO 11. Estrategias generales. Se determinan como estrategias generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Aguadas, las siguientes:

1. Vincular a la ciudadanía en el control y seguimiento de todas y cada una de las acciones y estrategias contempladas en el plan, creando un sentido de pertenencia

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

y compromiso con su historia y su desarrollo, para lograr así el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

2. Articular los programas, proyectos, acciones, estrategias y planes de gobierno con las políticas del orden Nacional, Departamental y Regional.

3. Convertir la educación en eje articulador de todos los procesos del desarrollo municipal.

4. Crear espacios de competitividad, aprovechando las oportunidades que en materia de clima, paisaje y comunicación se tienen frente a otros municipios de la región, de tal forma que se genere un verdadero desarrollo social.

5. Determinar a través de la administración, la empresa privada y en general, las fuerzas vivas del municipio, el desarrollo de alternativas productivas y propuestas de conservación ambiental.

6. Priorizar y coordinar los esfuerzos y recursos para lograr el éxito del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

7. Realizar trabajo interinstitucional e intersectorial productivo y organizado, mediante el fortalecimiento de alianzas.

8. Gestionar recursos para la realización de los diferentes proyectos.

9. Favorecer y fortalecer el desarrollo tecnológico.

10. Permitir la organización institucional para la adecuada atención de solicitudes en cumplimiento de las diferentes disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento territorial.

ARTICULO 12. Competencias. Las competencias definidas para el alcance de los propósitos de desarrollo físico, espacial y ambiental en el contexto del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se ejercerán mediante las acciones urbanísticas de las entidades municipales, referidas a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en el uso del suelo, como son:

1. La oficina de Planeación Municipal será la encargada de vigilar el cumplimiento de la clasificación del territorio y del suelo urbano, rural y de expansión urbana contemplado por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

2. La oficina de Planeación Municipal vigilará el cumplimiento de lo establecido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en lo que se refiere a la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y hacer cumplir los usos específicos, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
3. La oficina de Planeación Municipal determinará los espacios libres para parques y áreas verdes públicas, necesarios en el momento de la ejecución de los planes parciales establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
4. La oficina de Planeación Municipal deberá hacer cumplir las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial acerca de las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para los habitantes del Municipio.
5. Le corresponde a la oficina de Planeación Municipal hacer cumplir las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
6. Es deber de la Oficina de Planeación hacer cumplir las disposiciones y la localización de los terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
7. Crear el Consejo Consultivo de Ordenamiento (que deberá ser conformada de acuerdo con los lineamientos establecidos por la Ley 152 de 1994 -Ley Orgánica del Plan- y capítulo III, artículo 29, Ley 388 de 1997), para que apruebe y vigile la localización y las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos, y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, de acuerdo con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
8. Corresponde al Consejo Consultivo de Ordenamiento vigilar la adecuada ejecución de las obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la Alcaldía o una de sus dependencias administrativas, o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las Ley 388 de 1997 y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
9. El Consejo Consultivo de Ordenamiento le señalará al alcalde las acciones para la expropiación de los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997.

10. Al Consejo Consultivo de Ordenamiento, en coordinación con CORPOCALDAS, le corresponde hacer cumplir las disposiciones acerca de las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

11. Es deber del Consejo Consultivo de Ordenamiento, en coordinación con CORPOCALDAS, hacer cumplir las disposiciones acerca de los ecosistemas de importancia ambiental del Municipio, para su protección y manejo

CAPITULO V

ACCION Y NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 13. Acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio se ejerce mediante la acción urbanística, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.

10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.

11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.

13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

PARÁGRAFO: Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley.

ARTICULO 14. Normas Urbanísticas. Las normas urbanísticas se encuentran jerarquizadas como lo establecen los criterios de prevalencia determinados en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así:

- a. Normas urbanísticas estructurales
- b. Normas urbanísticas generales
- c. Normas complementarias

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Las normas urbanísticas estructurales, prevalecerán sobre las demás normas urbanísticas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento territorial o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

ARTICULO 15. Normas urbanísticas estructurales. Se entenderán como normas urbanísticas estructurales las que aseguran la consecución de los objetivos y las estrategias establecidas y adoptadas en el componente general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Aguadas y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano del mismo Plan.

Las normas urbanísticas estructurales prevalecen sobre las demás normas del presente Acuerdo.

Se definen como normas urbanísticas estructurales las siguientes:

1. El conjunto de normas que regulan el ordenamiento físico del Municipio con el fin de clasificar y delimitar los suelos de acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y obtener la más adecuada utilización de la tierra y la conservación de los recursos naturales determinados en la Ley 388 de 1997 y las resoluciones que haya expedido CORPOCALDAS, lo que permite crear, controlar e impulsar el desarrollo armónico e integral del Municipio como tal y de la comunidad en particular.

2. El conjunto de normas que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionados con:

a. La conservación y el manejo del centro urbano e histórico de Aguadas.

b. La reserva de áreas para la construcción de la red primaria vial y de infraestructura del Municipio.

c. Las que reservan los espacios libres para parques y zonas verdes de las zonas urbana y rural.

d. Las que determinan el tipo de espacio público urbano contemplado para ser realizado a largo plazo por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

3. Las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e

instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

4. El conjunto de normas que establecen las directrices para la formulación y adopción de los planes parciales que identifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial

5. El conjunto de normas que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan las zonas de riesgo y, en general, todas las que conciernen al medio ambiente.

CAPITULO VI

NORMATIVA AMBIENTAL GENERAL

ARTICULO 16. Normativa ambiental general del plan de ordenamiento territorial del municipio de Aguadas. A partir de la vigencia del presente acuerdo, se aplicará la siguiente normativa ambiental en el municipio de Aguadas:

1. Toda obra o actividad susceptible de producir deterioro ambiental o impacto sobre los recursos naturales y el medio ambiente, deberá cumplir con los requisitos establecidos en la normatividad ambiental vigente, sin perjuicio de las licencias de construcción y demás que debe otorgar la administración municipal

2. Las actividades de extracción de material de arrastre, explotación a cielo abierto y aprovechamiento del potencial del suelo, son usos del suelo rural. En suelo urbano sólo se permitirán aquellas actividades que a la fecha cuenten con licencia o permiso de explotación y solamente hasta cuando éstos expiren.

Estas actividades se regirán por los lineamientos consignados en la normativa nacional y cumplirán lo establecido por las autoridades competentes. Conservarán los retiros contemplados en el Código de Minas en lo que respecta a líneas de acueducto, de transmisión de energía y vías, entre otros.

Las actividades mineras de subsistencia necesitarán permiso de la Secretaría de Planeación Municipal.

3. Están prohibidas dentro del suelo urbano del municipio, las actividades avícolas y porcícolas, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2257 de 1.986 del Ministerio de Salud; de la misma manera la instalación y uso de pesebreras.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

4. Se aplicarán las normas relacionadas con el manejo de residuos tóxicos, peligrosos, industriales, biológicos y altamente contaminantes.

5. De acuerdo con la ley 373 de 1.997 el municipio y/o las empresas administradoras de acueductos deben presentar un plan para el uso eficiente del agua, incluido el componente de educación ambiental.

6. Toda edificación que se construya debe contar con implementos de bajo insumo de agua, en atención a lo dispuesto por el Decreto 3102 de 1.998.

7. Se prohíbe la ubicación de polvoreras, envasadoras o distribuidoras de gas en zonas residenciales o de alta concentración poblacional; estas actividades solo podrán ser desarrolladas en el suelo rural o en núcleos industriales.

8. El municipio asumirá las funciones ambientales establecidas en el artículo 65 de la ley 99 de 1.993, así:

-Promover y ejecutar programas y políticas nacionales, regionales y sectoriales en relación con el medio ambiente y los recursos naturales renovables; elaborar los planes, programas y proyectos ambientales municipales articulados a los planes, programas y proyectos regionales, departamentales y nacionales.

-Dictar con sujeción a las disposiciones legales reglamentarias superiores, las normas necesarias para el control, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico del municipio.

-Adoptar los planes, programas y proyectos de desarrollos ambiental y de los recursos naturales renovables, que hayan sido discutidos y aprobados a nivel regional, conforme a las normas de planificación ambiental de que trata la ley de 99 de 1.993.

-Participar en la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo ambiental y de los recursos naturales renovables a nivel departamental.

-Colaborar en las corporaciones autónomas regionales en la elaboración de los planes regionales y en la ejecución de programas, proyectos y tareas necesarios para la conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables.

-Ejercer, a través del alcalde como primera autoridad de policía con el apoyo de la policía nacional y en coordinación con las demás entidades del Sistema Nacional Ambiental, con sujeción a la distribución legal de competencia, funciones de control

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

y vigilancia del medio ambiente y los recursos naturales renovables, con el fin de velar por el cumplimiento de los deberes del Estado y de los particulares en materia ambiental y de proteger el derecho constitucional a un ambiente sano.

-Coordinar y dirigir, con la asesoría de las Corporaciones Autónomas Regionales, las actividades permanentes de control y vigilancia ambientales que se realicen en el territorio del municipio o distrito con el apoyo de la fuerza pública, en relación con la movilización y comercialización de los recursos naturales renovables o con actividades contaminantes y degradantes de las aguas, el aire o el suelo.

-Dictar, dentro de los límites establecidos por la ley, los reglamentos y las disposiciones superiores, las normas de ordenamiento territorial del municipio y las regulaciones sobre usos del suelo.

-Ejecutar Obras o proyectos de descontaminación de corrientes o depósitos de agua afectados por vertimientos del municipio, así como programas de disposición, eliminación y reciclaje de residuos líquidos y sólidos y de control a las emisiones contaminantes del aire.

-Promover, cofinanciar o ejecutar, en coordinación con los entes directores y organismos ejecutores del Sistema Nacional de Adecuación de Tierras y con las corporaciones autónomas regionales, obras y proyectos de irrigación, drenaje, recuperación de tierras, defensa contra las inundaciones y regulación de cauces o corrientes de agua, para el adecuado manejo y aprovechamiento de cuencas y microcuencas hidrográficas.

PARÁGRAFO: Las Unidades Municipales de Asistencia Técnica Agropecuaria a pequeños Productores, UMATAS, prestarán el servicio de asistencia técnica y harán transferencia de tecnología en lo relacionado con la defensa del medio ambiente y la protección de los recursos naturales renovables.

9. A nivel rural toda vivienda o establecimiento pecuario o granja integral o parcelación, deberá contar con un sistema adecuado de tratamiento y disposición de aguas residuales y residuos sólidos, aprobado por la autoridad ambiental o quien haga sus veces.

10. Toda explotación minera a cielo abierto o subterránea, incluidos los materiales de arrastre, y con excepción del barequeo, requiere título minero otorgado por la autoridad competente y licencia ambiental otorgada por la autoridad ambiental. Para la explotación por barequeo, el Alcalde será la autoridad competente y dicha actividad, deberá estar sujeta a lo estipulado en los artículos: 155,156 y 157 de la ley 685 de 2001 (código de minas).

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

11. Todo aprovechamiento forestal o manejo de árboles en suelo urbano y rural, debe contar con la autorización de CORPOCALDAS o de la entidad que haga sus veces.

12. La administración municipal diseñará, en un plazo no mayor a 6 meses, a partir de la aprobación del presente acuerdo, la estructura administrativa que asuma las funciones y competencias contenidas en el artículo 65 de la ley 99 de 1.993 (funciones de los municipios). Mientras se define la estructura administrativa, las funciones en cuestión serán asumidas por un grupo interdisciplinario coordinado por la secretaría de planeación municipal, conformado por representantes de las secretarías de salud, educación, gobierno y tránsito y transporte.

13. Para la protección de las cuencas hidrográficas que abastecen acueductos Municipales, es primordial la Adquisición de terrenos, la elaboración de los planes de manejo ambiental para posteriormente efectuar acciones de reforestación, de reubicación de asentamientos humanos y la reubicación de actividades buscando la protección, recuperación y preservación de los acuíferos, se determinarán acciones supramunicipales para el manejo de las cuencas hidrográficas, la protección de los cuerpos lénticos (lagunas y lagos) y se declararán áreas de Reserva y de dominio público.

14. Para garantizar las acciones establecidas en el anterior punto se destinará el uno por ciento (1%) de los ingresos municipales de acuerdo a lo establecido por el Artículo 11 de la Ley 99 del 93 y el tres por ciento del párrafo del mismo Artículo, además de los recursos contemplados en los Artículos 43, 44 y 45 de la misma Ley.

15. En la zona urbana se permite un retiro mínimo, para protección de cauces, hasta de 15 metros, contados desde la cota máxima de inundación y en la zona rural hasta de 30 metros; para los nacimientos de agua se debe conservar una distancia hasta de 100 metros a la redonda del punto de afloramiento en zona rural y hasta de 50 metros en zona urbana.

16. Con respecto a la contaminación producida por los vehículos automotores, estos deberán ceñirse a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito que en materia ambiental tengan dispuestas.

17. Para evitar la contaminación por ruido, producida principalmente por automotores, aparatos radiofónicos (bares y cantinas), su control se realizará a través de lo dispuesto en el Código de Policía.

**República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas**

TITULO II

ZONIFICACION Y NORMAS

CAPITULO I

CLASIFICACIÓN DEL SUELO, REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y ESPECIFICAS

ARTICULO 17. Reglamento de zonificación. Se entiende como reglamento de zonificación el conjunto de normas que regulan el ordenamiento físico del Municipio con el fin de obtener la más adecuada utilización de la tierra y la conservación de los recursos naturales de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1.997, lo que permite crear, controlar e impulsar un desarrollo armónico e integral del municipio como tal y de la comunidad en particular.

ARTICULO 18. Cartografía oficial. Adóptase como la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el Municipio, la que se anexa al presente Decreto la cual forma parte integral del mismo como soporte técnico.

ARTICULO 19. Clasificación del territorio Para efectos del reglamento de zonificación, se clasifica el territorio del Municipio de la siguiente manera.

1. Suelo urbano (SU)
2. Suelo de expansión urbana (SEU)
3. Suelo rural (SR)
4. Suelo de protección (SP)

SUELO URBANO

ARTÍCULO 20. Suelo urbano Constituyen el suelo urbano las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos,

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El suelo urbano estará delimitado por un perímetro, que nunca podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios (artículo 31 de la Ley 388 de 1997).

El suelo urbano de Aguadas está determinado, entonces, por la cabecera municipal de Aguadas y cabecera de Arma, como aparece indicado en la cartografía oficial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que hace parte integral del mismo, como soporte técnico (ver planos de modelo de ocupación propuesto, Anexos 4, 4B y 4C)

1. CABECERA MUNICIPAL AGUADAS.

Hacen parte del suelo urbano de Aguadas las manzanas identificadas con los números:

0001, 0002, 0003, 0004, 00005, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0017, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025, 0026, 0027, 0028, 0029, 0030, 0031, 0032, 0033, 0034, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0039, 0040, 0041, 0042, 0043, 0044, 0045, 0046, 0047, 0048, 0049, 0050, 0051, 0052, 0053, 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0059, 0060, 0061, 0062, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080, 0081, 0082, 0083, 0084, 0085, 0086, 0087, 0088, 0089, 0090, 0091, 0092, 0093, 0094, 0095, 0096, 0097, 0098, 0099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116, 0117, 0118, 0119, 0120, 0121, 0122, 0123, 0124, 0125, 0126, 0127, 0128, 0129, 0130, 0131, 0132, 0133, 0134, 0135, 0136, 0137, 0138, 0139, 0140, 0141, 0142, 0143, 0144, 0145, 0146, 0147, 0148, 0149, 0150, 0151, 0152, 0153, 0154, 0155, 0156, 0157, 0158, 0159.

Lo que es lo mismo, la zona comprendida en la siguiente poligonal:

Punto de inicio, La Virgen o cruce de caminos entre la zona de Pore y La vereda Las Coles; de aquí hacia el norte por el camino a Pore hasta la esquina de la manzana 0001, siguiendo el trazado de ésta por el sur hasta el cruce de la quebrada Cambumbia (P1), continuando aguas abajo hasta el cruce con la quebrada Aguas Claras (P2); y el cruce de ésta con la quebrada Pueblito (P3); de esta última aguas arriba hasta la manzana 0076 (P4); bordeando la misma por su costado norte y haciendo lo mismo con la manzana 0075 hasta el cruce con el camino que conduce

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

a las veredas Malabrigo, el Alto del Volcán y El Cedral (P5), girando hacia el occidente hasta la manzana 0077, bordeando la misma por el costado sur hasta nuevamente encontrarse con el mismo camino y siguiendo al sur hasta la manzana 0078 (P6); bordeando ésta por el costado oriental hasta el cruce con la manzana 0120 (P7), de aquí por el oriente hasta el cruce de la quebrada La Tenería (P8), pasando aguas arriba hasta el cruce con el costado sur de la manzana anteriormente mencionada (P9); de aquí se va hacia el oriente hasta el camino que conduce al Cedral (P10), dirigiéndose hacia el sur hasta el barrio Víctor Renán Barco, bordeando por su costado norte la vía contigua a las manzanas 0144, 0145 y por el costado oriente la vía contigua a las manzanas 0140, 0142, 0154 y por el costado sur contigua a las 0135, 0136 y 0138 o cruce con la quebrada Tenería (P11), de aquí aguas arriba hasta el cruce con el camino que conduce a las veredas de El Cedral, La Asombrosa y La Blanquita (P12), dirigiéndose hacia occidente por este camino hasta el cruce con la vía que conduce a Pácora (P13), siguiendo hacia el norte hasta la prolongación de la esquina de la manzana 0148 con esta vía (P14) bordeando esta manzana por sus costados sur y occidental hasta el cruce con la manzana 0146 (P15) , bordeando ésta por sus costados sur y occidental; y los costados occidental y norte de la manzana 0130 hasta la carrera 4 (P16); por ésta al norte hasta la esquina de la manzana 0127 (P17); bordeando sus costados sur, occidental y norte hasta la carrera 4 (P18), de aquí al norte hasta la esquina de la manzana 0121 (P19); bordeando los costados sur, occidental y norte de la misma hasta el cruce con la manzana 0072 (P20); de aquí se bordea ésta por los costados sur y occidental , y los costados occidental y norte de la manzana 0033 hasta el cruce con la carrera 4 (P21) y de aquí por el norte hasta la esquina de la manzana 0032 (P22); bordeando los costados sur y occidental de ésta y occidental de las manzanas 0031 y 0004 hasta el costado norte de esta última (P23) dirigiéndose hacia el norte por la carrera 3 hasta el cruce de ésta con la calle 2 (P24); de aquí por el costado norte de esta calle y girando hacia el oriente hasta la esquina de la manzana 0003 (P25); y bordeando ésta por el costado norte y occidental hasta el cruce con la vía que conduce a La Pintada (P26); bordeando ésta hacia el oriente hasta la prolongación de la esquina de la manzana 0002 (P27) y de aquí se bordea el costado norte de la misma hasta el camino que conduce a la vereda Las Coles (P28) y por último de aquí al punto de inicio de la poligonal, Además, los polígonos definidos por las zonas incorporadas al perímetro urbano, según los lotes definidos anteriormente en los puntos 1 a 4. .

Hacen parte del suelo urbano las siguientes zonas:

ARTÍCULO 21. Zona histórica (ZH): Está determinada por el área o áreas de la zona urbana que presentan conservación del patrimonio arquitectónico (entendido como aquella arquitectura que se destaca fundamentalmente por sus valores

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

artísticos, históricos y en algunos casos urbanísticos), como del patrimonio histórico y cultural.

Esta zona esta comprendida, en concordancia con el acuerdo Municipal numero 002 de 1982, por las manzanas identificadas con los números 0001 entre carreras 9 y variante y calles 4 y 7, 0002 entre carreras 7 y 9, 0004 entre calles 4 y 6, 0010, 0011. 0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0017, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025, 0026, 0027, 0028, 0029, 0030, 0031, 0034, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0040, 0041, 0042, 0043, 0044, 0045, 0046, 0047, 0048, 0049, 0052, 0053, 0054, 0055, 0056, tal como está contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de Aguadas (mapa de usos del suelo de la zona urbana, cabecera municipal, Anexo 4B), del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona histórica con la sigla (ZH)

Las áreas que hacen parte de la zona histórica cumplen las siguientes características:

Valor Arquitectónico: Está referido cuando un inmueble manifiesta con claridad el carácter con que fue concebido, correspondiendo la forma con la función y teniendo en cuenta que el repertorio formal, espacialidad, materiales, formas constructivas no hayan sido alteradas hasta el punto de desvirtuar su significado y lectura.

Valor Histórico: Todo bien cultural posee un valor histórico por ser testigo de los acontecimientos de una época y sitio determinado.

Valor de Autenticidad: Corresponde a la expresión formal que caracteriza una época teniendo en cuenta el contexto, el modo de vida y cultura de la región.

Valor de Antigüedad: Es el valor que con el paso de los años y las circunstancias adquieren los inmuebles o sectores antiguos.

Valor Tecnológico: Se manifiesta en los sistemas constructivos o elementos representativos o avances tecnológicos de una época determinada.

Valor Asociativo y Testimonial: Este valor debe ser evaluado con base en los acontecimientos importantes sucedidos en un inmueble o sector que marcan una época.

ARTICULO 22. En la ZONA HISTORICA se permitirán los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL

Comercial: Se permiten las siguientes actividades:

Venta de alimentos y de víveres de uso diario, cafeterías, estanquillo y venta de licores, venta de granos, tiendas, panaderías, oficinas particulares, consultorios médicos y veterinarios, venta de y comercialización de productos agropecuarios, venta de vitrales y cerámicas, academias de arte y baile, venta y reparación de artículos eléctricos, venta de electrodomésticos, venta de vehículos, venta de accesorios para vehículos, parqueaderos, venta de bicicletas y accesorios para bicicletas, venta de computadores y sus accesorios, almacenes de cortinas, venta de motocicletas, accesorios para motocicletas, bancos, casas de cambio y corporaciones, ventas de lubricantes, almacenes de ropa, de calzado, almacenes peces y aves ornamentales, artículos para el hogar, agencias de viajes, litografías, tipografía, imprentas y afines, salas de internet, papelerías, librerías, decoraciones, artesanías, almacén de pinturas, venta de accesorios para camping, alquiler y juegos de video, taller de fotografía, venta de antigüedades, almacenes de muebles de oficina y hogar, venta de productos y equipos, venta artículos deportivos, floristerías, joyerías, droguerías, perfumerías, sombrerías, artículos religiosos, casas de banquetes, heladerías, pastelerías, fuentes de soda, salones de té, sastrerías, cacharrerías, cristalerías, misceláneas, academias de conducción, academias de enseñanza de idiomas, fruterías, confiterías, cigarrerías, fotocopiadoras, venta y reparación de maquinaria agrícola e industrial, funcionamiento de emisoras, empresas de aeromensajería, entidades promotoras de salud, laboratorios médicos y odontológicos, venta de vidrios y espejos, laboratorios, estudios de televisión, venta de productos de icopor y plástico, lavanderías, ópticas, lencerías, talabarterías y zapaterías, modisterías, peluquerías y consultorios caninos, salas de comunicaciones, compraventas, lavanderías, tintorerías y salones de belleza,

2. USO COMPATIBLE

Residencial (Unifamiliar, Bifamiliar) e institucional

3. USO CONDICIONADO

Hoteles, residencias y similares, restaurantes, pizzerías y venta de comidas rápidas, famiempresas, bares, boleras, tabernas y similares, discotecas y similares, funerarias, salas de cine, supermercados y minimercados, almacenes de venta de música, gimnasios, ferreterías y herramientas livianas, salones de billar, venta y

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

comercialización de materiales de construcción, bodegas, estaciones de policía, parqueaderos, tapicerías, marquerías, encuadernación, arreglos florales, artesanías, confiterías, manualidades, panificadoras y similares, ancianatos y hogares infantiles, recarga de extintores, expendios de carne, centros comerciales, comercializadoras de café, depósitos de café, de papa, de granos, de panela, de drogas, etc, discotecas, industrias de plásticos, marmolerías, pescaderías, moteles, equipos electrónicos y máquinas de coser y empresas transportadoras.

Todas las actividades mencionadas están condicionadas a que las mismas no genere ningún tipo de contaminación (especialmente Auditiva y de Humos), molestias y residuos

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos Usos que a pesar de no estar incluidos en los Usos principales, Compatibles y Condicionados y que se encuentran actualmente dentro de la Zona histórica que quedo establecida por el presente decreto, serán notificados por parte de la oficina de planeación municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, restauración y alteración de fachadas, se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico y la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO: Las edificaciones ubicadas en ésta zona, así como permisos de reformas, modificaciones o nuevas construcciones, se deben ceñir a lo dispuesto por el "Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Aguadas".

PARÁGRAFO CUARTO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTICULO 23. En la ZONA HISTORICA URBANA regirán las siguientes normas generales:

El área del predio de las edificaciones identificadas como patrimonio por su valor de autenticidad o arquitectónico, no podrán desarrollar algún tipo de subdivisión, sin contar con el visto bueno de la Oficina de Planeación, quien realizará el estudio correspondiente, tendiente a conservar el estilo y las condiciones de salubridad necesarias.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Para cada uno de los predios que no hacen parte del patrimonio y están ubicados en medio o colindantes con los predios mencionados, contemplaran dentro de sus proyectos arquitectónicos mantener las características esenciales tanto del estilo arquitectónico como del trazado urbanístico, previa asesoría de la Oficina de Planeación. De igual forma los propietarios de los predios no inventariados y colindantes, deberán respetar las características arquitectónicas de sus vecinos (aleros, alfarías, alturas, corredores, etc)

Las alturas básicas para las construcciones de esta zona se regirán de acuerdo con las alturas de los predios colindantes.

Los índices de ocupación y construcción dentro de esta zona, serán el resultado de la evaluación previa que deberá realizar el arquitecto proyectista de las características esenciales que presenta la zona, teniendo en cuenta los aislamientos y demás características esenciales.

Todos los predios que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie.

Se permitirán el uso de avisos comerciales, siempre y cuando formen parte del equipamiento urbano general propuesto para la zona histórica.

PARAGRAFO PRIMERO: Llámese equipamiento urbano para la zona histórica el tratamiento de faroles, bancas, basureros, señalización arquitectónica realizados en un mismo estilo y material (Colonial y en material de forja), además de la arborización ornamental y el protector de árboles.

PARAGRAFO SEGUNDO: La Oficina de Planeación conceptuará sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, que se pretenda adelantar en la Zona Histórica Urbana, previa consulta con el comité de planeación municipal.

ARTICULO 24. Se determinan los siguientes criterios de intervención para la zona histórica:

1. Conservación Integral (protección Integral): Son las actividades dirigidas a la protección del inmueble o del conjunto de inmuebles de carácter monumental. Este carácter viene determinado por su condición de "Hechos Urbanos" que son parte de la estructura primaria de la Ciudad. Condición mediante la cual participan de los procesos de transformación y de apropiación por parte de los habitantes.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Las acciones de conservación integral buscan preservar estos inmuebles tanto en su espacialidad y materialidad originales (que sustentan sus valores arquitectónicos y urbanos así como los valores documentales y testimoniales asociados), al igual que en los agregados o las transformaciones posteriores a la construcción inicial, que revistan interés histórico o artístico. Se propone, al mismo tiempo, garantizar la disposición del edificio en el escenario urbano para la vida de los habitantes de la ciudad.

Las intervenciones están dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad (volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos como las decoraciones), en cada una de sus partes y develar los valores de los elementos arquitectónicos y decorativos que así lo ameriten. Puede ser necesario eliminar los agregados de cualquier género que alteren su percepción o que atenten contra la integridad de sus elementos arquitectónicos más valiosos.

En los casos en que la supervivencia del edificio implique cambiar su uso, se permite la realización de pequeñas obras de adecuación como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que no alteren la volatería o la ocupación originales o de sus elementos arquitectónicos relevantes. Estas obras deben ser en los todos casos ampliamente justificadas, al igual que la inserción de sistemas mecánicos e instalaciones especiales.

En términos generales, se puede afirmar que estos inmuebles deben ser restaurados según la definición que de esta acción propone la Carta de Venecia:

“La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y sus partes auténticas. Se detiene en el momento en que comienza la hipótesis; más allá todo complemento reconocido como indispensable se destacará de la composición arquitectónica y llevará el sello de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada por un estudio arqueológico e histórico del monumento”.
Carta de Venecia 1.964 (Artículo 9)

Las obras permitidas son: Mantenimiento, reparación locativa, adecuación funcional, consolidación, liberación, reintegración y reconstrucción (para las definiciones de los tipos de obra, véase el anexo 2 – Componente Cultural Plan básico de Ordenamiento Territorial).

2. Intervención Restringida: Este criterio caracteriza las obras que tienen como objeto a los inmuebles, o a su conjunto, que conforman sectores homogéneos urbanos así definidos en las conclusiones consignadas en la investigación tipológica

y morfológica del Sector Antiguo, y que por sus valores deben ser conservados o recuperados.

Por ello estas investigaciones aseguran su finalidad por medio de la implementación de un conjunto de acciones que adaptan los inmuebles a condiciones de habitabilidad normales, sin llegar a intervenir en los elementos típicos (formales, estructurales y volumétricos) que hacen homogéneo un sector urbano. Es decir que se trata de un conjunto sistemático de obras que partiendo del respeto por los elementos tipológicos formales y estructurales del mismo (muros principales, subdivisiones de fachada, elementos de comunicación vertical, vanos, puertas, pórticos, etc), permiten su adecuación a las exigencias de uso contemporáneas.

La intervención restringida comprende acciones de consolidación y reintegración de elementos constitutivos del edificio, la inserción de elementos accesorios e instalaciones requeridas para su adecuación funcional así como la eliminación de elementos extraños al inmueble. Puede también implicar una ampliación de la superficie útil mediante intervenciones de adecuación de cuerpos agregados al edificio, la utilización de manzardas –buhardillas– o en fin, por adiciones constructivas nuevas que en todo caso, correspondan a la evolución lógica de la tipología y no desfiguren su organización espacial. En términos generales estas ampliaciones no deben sobrepasar en altura la construcción original, ni alterar sustancialmente la ocupación del predio.

Estas acciones sobre lo existente deben provenir del respeto sustancial a la implantación original del edificio y deben permitir que la misma acción – después de realizar las modificaciones - sea legible siempre, de modo que sus características sean fácilmente diferenciables en el conjunto del inmueble.

Las obras permitidas son: Mantenimiento, consolidación, adecuación funcional, liberación, reintegración reconstrucción, ampliación y subdivisión.

3. Reestructuración: Son intervenciones que tienen como objeto a los inmuebles o sus conjuntos que conforman Áreas Homogéneas urbanas de calidad, pero que:

- No tienen, individualmente, valores arquitectónicos o urbanos (o asociados) notables, y/o,
- No tienen correspondencia con las tipologías históricas predominantes pero están aceptablemente “integrados” al conjunto, y/o,
- Perteneciendo a las tipologías arquitectónicas predominantes del Area Homogénea, han sido objeto previamente, de otro tipo de intervenciones, parciales o radicales, que han deformado parcial o totalmente, su organización espacial o sus relaciones urbanas.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Las acciones están dirigidas a transformar al inmueble en algunas partes o en su totalidad (dependiendo de la caracterización previa), están dirigidas a:

- Mejorar su integración al conjunto urbano.
- Conservar los elementos tipológicos del edificio existente y complementarlos con obras o adiciones que devalen su valor y les permitan un uso adecuado.
- Adecuar el edificio a los usos y actividades determinadas para cada sector.

Las ampliaciones deben ser concordantes con las tipologías del Area Homogénea buscando que las nuevas construcciones tengan índices de construcción y ocupación del predio similar a los predominantes.

Las obras permitidas son: mantenimiento, consolidación, adecuación funcional, liberación, reconstrucción, integración, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición (parcial o total).

4. Obra Nueva: Es la edificación (frecuentemente en un predio vacío o por la demolición de un inmueble sin interés patrimonial, sea arquitectónico, urbano, etc). De una construcción que responda a las características de ocupación, volumen edificado y relación con las partes de un conjunto urbano o una área homogénea.

Las restricciones para realizar una obra nueva en las áreas homogéneas provienen de las características morfológicas y tipológicas (articulación, homogeneización, etc.), así como de las exigencias que a nivel de usos y actividades se propongan para el sector (servicios comunitarios, complementarios a la vivienda, etc.)

ARTÍCULO 25. Zona residencial urbana (ZRU). Está determinada por los sectores actualmente localizados dentro del perímetro urbano con características de tipo habitacional y complementarios definidos por su similitud de características arquitectónicas y urbanísticas.

Esta zona esta comprendida por las manzanas identificadas con los números 0003, 0005, 0006, 0007, 0008, 0009, 0032 (entre calles 10 y 13), 0033, 0050, 0051, 0057, 0058, 0059, 0060, 0061, 0062, 0063, 0064, 0066, 0067, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0079, 0074, 0081, 0084, 0085, 0099, 0117, 0118, 0119, 0121, 0125, 0127, 0129, 0130, 0151 y 0157 tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de Aguadas (mapa de usos del suelo, zona urbana, cabecera municipal, Anexo 4B), del Plan Básico de Ordenamiento territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona residencial urbana

ARTICULO 26. En la Zona RESIDENCIAL URBANA, se permiten los siguientes Usos, con las siguientes densidades.

1. USO PRINCIPAL

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.

2. USO COMPATIBLE

Iglesias, estanquillos, supermercados y minimercados, tiendas, oficinas, consultorios, salas de belleza, almacenes de ropa, de calzado, papelerías, fotocopiadoras, pastelerías, venta de artesanías, antigüedades, zapaterías, modisterías, venta de bicicletas y sus accesorios, salas de telecomunicación, misceláneas, droguerías, cacharrerías, comercio al detal y locales para la prestación de servicios de barrio, famiempresas siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos), molestias y residuos.

3. USO CONDICIONADO

Venta de alimentos y de víveres de uso diario, cafeterías, estanquillo y venta de licores, venta de granos, tiendas, panaderías, oficinas particulares, consultorios médicos y veterinarios, venta de y comercialización de productos agropecuarios, venta de vitrales y cerámicas, academias de arte y baile, venta y reparación de artículos eléctricos, venta de electrodomésticos, venta de vehículos, venta de accesorios para vehículos, parqueaderos, venta de bicicletas y accesorios para bicicletas, venta de computadores y sus accesorios, almacenes de cortinas, venta de motocicletas, accesorios para motocicletas, bancos, casas de cambio y corporaciones, ventas de lubricantes, almacenes de ropa, de calzado, almacenes peces y aves ornamentales, artículos para el hogar, agencias de viajes, litografías, tipografía, imprentas y afines, salas de internet, papelerías, librerías, decoraciones, venta de artesanías, almacén de pinturas, venta de accesorios para camping, alquiler y juegos de video, taller de fotografía, venta de antigüedades, almacenes de muebles de oficina y hogar, venta de productos y equipos, venta artículos deportivos, floristerías, joyerías, droguerías, perfumerías, sombrerías, artículos religiosos, casas de banquetes, heladerías, pastelerías, fuentes de soda, salones de té, sastrerías, cacharrerías, cristalerías, misceláneas, academias de conducción, academias de enseñanza de idiomas, fruterías, confiterías, cigarrerías, fotocopiadoras, marqueterías, venta y reparación de maquinaria agrícola e industrial, funcionamiento de emisoras, empresas de aeromensajería, entidades promotoras de salud, laboratorios médicos y odontológicos, venta de vidrios y espejos, laboratorios, estudios de televisión, venta de productos de icopor y

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

plástico, lavanderías, ópticas, lencerías, talabarterías y zapaterías, modisterías, peluquerías y consultorios caninos, salas de comunicaciones, lavanderías, tintorerías, salones de belleza, clubes juveniles, parqueaderos, funerarias, panaderías, heladerías, floristerías, cafeterías, hogares de bienestar o jardines infantiles, estación de bomberos, Defensa Civil, venta y alquiler de video juegos, lavanderías, fábricas de alimentos caseros, fuentes de soda, salones de té, bares.

Todos los anteriores actividades siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos) molestias, residuos.

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos usos que a pesar de no estar incluidos en los usos principales, compatibles y condicionados y se encuentran actualmente dentro de la zona residencial urbana que quedo establecida por medio del presente decreto, serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos urbanos.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción deberán ceñirse a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos tanto por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, como por la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTICULO 27. La Zona RESIDENCIAL URBANA se regirá por las siguientes normas generales:

1. El área del predio de las edificaciones identificadas dentro de esta categoría no podrá desarrollar ningún tipo de subdivisión que involucre parte o la totalidad tanto del predio como de la edificación si no cumplen con las siguientes áreas y Frentes Mínimos.

TIPO DE VIVIENDA	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO
UNIFAMILIAR	100.00 Mt2	6.00 Mts
BIFAMILIAR	150.00 Mt2	8.00 Mts
MULTIFAMILIARES	500.00 Mt2	15.00 Mts
URBANIZACIONES	5.000.00 Mt2	50.00 Mts
CONDOMINIOS	10.000.00 Mt2	100.00 Mts

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

2. En las urbanizaciones y en los condominios de vivienda, el tamaño mínimo de las soluciones arquitectónicas individuales en primer piso, será como mínimo la que está dispuesta para las viviendas bifamiliares en el presente decreto, sin tener que realizar un loteo en el caso de los condominios. En todo caso se ajustarán a la densidad de sesenta (60) viviendas por hectárea, tal como se prevé para la zona residencial urbana.

3. Los índices de ocupación máximos para la Z.R.U. son:

TIPO DE VIVIENDA	INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
UNIFAMILIAR	075
BIFAMILIAR	075
MULTIFAMILIAR	075
URBANIZACIONES	075
CONDOMINIOS	075

4. Los índices de construcción para las nuevas edificaciones dentro de la zona residencial urbana, serán los resultantes de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, aislamientos, índices de ocupación, entre otros, establecidos en presente decreto para la Z.R.U.

5. El número de pisos permitido para la Z.R.U. será determinado por la distancia existente entre el eje de la vía y el paramento de la vivienda, así:

TIPO DE VIVIENDA	INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
De 2.5 m a 3.5. m	Hasta 2 pisos
De 4.0 m a 6.0. m	Hasta 3 pisos
De 7.0 m a 9.0. m	Hasta 4 pisos
De 10.0 m o mas	Hasta 5 pisos

6. Las normas sobre antejardines y aislamientos para edificaciones nuevas en la Z.R.U. son:

Los antejardines para los predios con Uso Residencial Urbano ubicados sobre las vías Variante y Panorama, dentro de la Z.R.U, serán de tres (3) Metros.

La Oficina de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desarrolladas previas al presente decreto, preservara la morfología urbanística, para lo cual cuando fuera el caso exigiría: adición, disminución y/o eliminación del antejardín, previo el estudio que adelantará la misma oficina.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

7. Todos los predios dentro de la Z.R.U. que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie.

8. Los aislamientos posteriores en la Z.R.U. para predios esquineros, permitirá patios para la asoleación, iluminación y ventilación naturales con un área mínima de diez y seis (16) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro (4) metros. Para predios medianeros se permiten aislamientos posteriores de tres (3) metros de profundidad por el ancho del lote. La profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la privacidad de los habitantes de los predios vecinos, lo aquí reglado regirá para las futuras edificaciones o remodelaciones que superen las alturas de los colindantes

9. Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

Los muros que sirven de cerramiento lateral a los predios esquineros deberán tener una altura máxima de dos (2) metros en muro lleno y hasta dos metros con cincuenta centímetros (2.50) con un cerramiento transparente.

Los Muros que sirven de cerramiento anterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) Metros.

10. Las normas para voladizos y/o aleros para los predios ubicados sobre las vías de menor dimensión será de cincuenta (50) centímetros

11. Las normas para estacionamientos que deben ser previstos en la Z.R.U. son las siguientes:

En las urbanizaciones y condominios se exigen los estacionamientos públicos para los visitantes de manera obligatoria así: un (1) estacionamiento para visitantes por cada tres (3) unidades de vivienda, los cuales se localizarán dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio público (parques, zonas verdes, Vías, etc.)

Quedan prohibidas las zonas de estacionamiento para vehículos de más de cinco (5) toneladas en los espacios públicos (parques, zonas verdes, vías, etc.). de igual manera, queda prohibido las zonas de carga y descarga permanente en la Z.R.U.

12. Para todo desarrollo de vivienda que se pretenda adelantar en la Z.R.U se establece como obligatorio para quien desarrolle el proyecto, la siembra de un (1) árbol como mínimo por cada unidad de vivienda aprobada, con una altura mínima (cada árbol) de un metro con cincuenta (1.50) centímetros, preferiblemente de

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

especies nativas las cuales tendrán una supervisión por parte de la U.M.A.T.A, la cual expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de Planeación tan pronto quien este desarrollando las obras de urbanismo haya adecuadamente sembrado los árboles requeridos, requisito para poder otorgar la licencia de construcción respectiva.

PARAGRAFO PRIMERO: La Oficina de Planeación conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación, de avisos publicitarios, alteración del espacio publico, estacionamientos públicos que pretendan adelantar en la zona residencial urbana, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

ARTÍCULO 28. Zona residencial urbana de interés social"ZRUIS, considerada como aquella zona donde se establecerá el tipo de vivienda para las familias de escasos recursos económicos, tipo estratos 1 y 2. Esta determinada por todos aquellos sectores dentro del perímetro urbano en los cuales se viene desarrollando proyectos de este tipo, además de aquellas que pueden ser desarrolladas con estas densificaciones.

Esta zona esta comprendida por las manzanas identificadas con los números 0065, 0086, 0087, 0088, 0089, 0090, 0091, 0092, 0093, 0094, 0095, 0096, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0155, 0156, 0157, 0075, 0077, 0078, 0114, 0115, 0116, 0150, 0131, 0132, 0133, 0134, 0135, 0136, 0137, 0138, 0139, 0140, 0141, 0142, 0143, 0144, 0145, 0149, 0154 y 0148.

Las zonas residenciales urbanas de interés social, se indican en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de Aguadas (mapa de usos de usos del suelo, zona urbana, cabecera municipal, Anexo 4B); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona residencial urbana de interés social

ARTICULO 29. En la zona RESIDENCIAL URBANA DE INTERES SOCIAL, se permiten los siguientes usos, con las siguientes densidades:

1. USO PRINCIPAL

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, urbanizaciones, con una densidad máxima de ochenta (80) viviendas por hectárea.

2. USO COMPATIBLE

Iglesias, estanquillos, supermercados y minimercados, tiendas, oficinas, consultorios, salas de belleza, almacenes de ropa, de calzado, papelerías, fotocopiadoras, pastelerías, venta de artesanías, antigüedades, zapaterías, modisterías, venta de bicicletas y sus accesorios, salas de telecomunicación, misceláneas, droguerías, cacharrerías, comercio al detal y locales para la prestación de servicios de barrio, famiempresas siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos), molestias y residuos.

3. USO CONDICIONADO

Venta de alimentos y de víveres de uso diario, cafeterías, estanquillo y venta de licores, venta de granos, tiendas, panaderías, oficinas particulares, consultorios médicos y veterinarios, venta de y comercialización de productos agropecuarios, venta de vitrales y cerámicas, academias de arte y baile, venta y reparación de artículos eléctricos, venta de electrodomésticos, venta de vehículos, venta de accesorios para vehículos, parqueaderos, venta de bicicletas y accesorios para bicicletas, venta de computadores y sus accesorios, almacenes de cortinas, venta de motocicletas, accesorios para motocicletas, bancos, casas de cambio y corporaciones, ventas de lubricantes, almacenes de ropa, de calzado, almacenes peces y aves ornamentales, artículos para el hogar, agencias de viajes, litografías, tipografía, imprentas y afines, salas de internet, papelerías, librerías, decoraciones, artesanías, almacén de pinturas, venta de accesorios para camping, alquiler y juegos de video, taller de fotografía, venta de antigüedades, almacenes de muebles de oficina y hogar, venta de productos y equipos, venta artículos deportivos, floristerías, joyerías, droguerías, perfumerías, sombrerías, artículos religiosos, casas de banquetes, heladerías, pastelerías, fuentes de soda, salones de té, sastrerías, cacharrerías, cristalerías, misceláneas, academias de conducción, academias de enseñanza de idiomas, fruterías, confiterías, cigarrerías, fotocopiadoras, marqueterías, venta y reparación de maquinaria agrícola e industrial, funcionamiento de emisoras, empresas de aeromensajería, entidades promotoras de salud, laboratorios médicos y odontológicos, venta de vidrios y espejos, laboratorios, estudios de televisión, venta de productos de icopor y plástico, lavanderías, ópticas, lencerías, talabarterías y zapaterías, modisterías, peluquerías y consultorios caninos, salas de comunicaciones, lavanderías, salones de belleza, clubes juveniles, parqueaderos, panaderías, heladerías, floristerías, cafeterías, hogares de bienestar o jardines infantiles, estación de bomberos, Defensa Civil, venta y alquiler de video juegos, fábricas de alimentos caseros, fuentes de soda, salones de té, bares, lavaderos de carros; todos los

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

anteriores usos siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos) molestias, residuos.

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos usos que a pesar de no estar incluidos en los usos Principales, Compatibles y Condicionados y se encuentran actualmente dentro de la ZONA RESIDENCIAL URBANA de INTERES SOCIAL que quedo establecida por medio del presente decreto, serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos urbanos.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción se deberán ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos tanto por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, como por la Ley 388 de 1997. Adicionalmente se deberá consultar el plano de amenazas y riesgos que también hace parte del presente decreto el cual determina la posibilidad o no de construcción en un sitio determinado.

PARÁGRAFO TERCERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTICULO 30. En la Zona RESIDENCIAL URBANA de INTERES SOCIAL regirán las siguientes NORMAS generales:

1. El área del Predio de las edificaciones identificadas dentro de esta categoría no se podrá desarrollar ningún tipo de subdivisión que involucre parte o totalidad tanto del predio como de las edificaciones sino cumplen con las siguientes áreas y frentes mínimos.

TIPO DE VIVIENDA	AREAS MINIMAS(M2)	FRENTE MINIMO(M2)
UNIFAMILIAR	60	5.0
BIFAMILIAR	110	8.0
MULTIFAMILIAR	500.	15.0
URBANIZACIONES	5.000	50.0

2. Los INDICES de OCUPACION MAXIMOS para Z.R.U.I.S. son:

TIPO DE VIVIENDA	INDICES DE OCUPACION MAXIMO
UNIFAMILIAR	0.75
BIFAMILIAR	0.75
MULTIFAMILIAR	0.75

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

URBANIZACIONES	0.75
----------------	------

3. Los índices de construcción para las nuevas edificaciones dentro de la zona residencial urbana de interés social, serán los resultantes de la correcta aplicación de las normas sobre: alturas, aislamientos, índices de ocupación, entre otros, establecidos en el presente decreto para la Z.R.U.I.S y datos específicos de estudios de suelos.
4. El número de PISOS permitido para la Z.R.U.I.S será determinado por la distancia existente entre el eje de la vía y el paramento de la vivienda, así:

Distancia	No. de Pisos
De 2.5 m a 3.5 m	Hasta 2 pisos
De 4 m a 6 m	Hasta 3 pisos
De 7 m a 9 m	Hasta 4 pisos
De 10 m o más	Hasta 5 pisos

Las normas sobre antejardines y aislamientos para edificaciones nuevas en la Z.R.U.I.S son:

Los antejardines para los predios con Uso Residencial Urbano de Interés Social ubicados sobre las vías V.U.3 (vía Urbana de Tercer Orden) dentro de la Z.U.R.I.S, serán de tres (3) Metros.

La Oficina de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desarrolladas previas al presente decreto, preservará la morfología urbanística, para lo cual cuando fuera el caso exigirá: adición, disminución y / o eliminación del antejardín, previo estudio que adelantará la misma Oficina.

5. Todos los predios dentro de la Z.R.U.I.S, que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie.

Por ninguna razón podrá tener avisos comerciales de alguna clase.

6. Los AISLAMIENTOS posteriores en la Z.R.U.I.S, para predios esquineros, permitirá patios para la asoleación, iluminación y ventilación naturales con un área mínima de nueve (9) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro (3) metros. Para predios medianeros se permiten AISLAMIENTOS posteriores de tres (3) metros de profundidad por el ancho del lote. La profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la PRIVACIDAD de los habitantes de los predios vecinos.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

7. Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50).

Los muros que sirven de cerramiento lateral a los predios esquineros deberán tener una altura máxima de dos (2) metros en muro lleno y hasta dos metros con cincuenta centímetros (2.50) con un cerramiento transparente.

Los muros que sirven de cerramiento anterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) metros.

8. Las normas para voladizos y/o aleros son:

Para los predios ubicados sobre las vías de menor dimensión Cincuenta (50) Centímetros.

9. Las normas para estacionamientos que deben ser previstos en la Z.R.U.I.S son las siguientes:

En las urbanizaciones y condominios se exigen los estacionamientos públicos para los visitantes de manera obligatoria así: un (1) estacionamiento para visitantes por cada tres (3) unidades de vivienda, los cuales se localizarán dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio público (parques, zonas verdes, vías, etc.)

Quedan prohibidas las zonas de estacionamiento para vehículos de más de cinco (5) toneladas en los espacios públicos (parques, zonas verdes, vías, etc.). de igual manera, quedan prohibido las zonas de cargue y descargue permanente en la Z.R.U.I.S.

10. Para todo desarrollo de vivienda que se pretenda adelantar en la Z.R.U.I.S. se establece como obligatorio para quien desarrolle el proyecto, la siembra de un (1) árbol como mínimo por cada unidad de vivienda aprobada, con una altura mínima (cada árbol) de un metro con cincuenta (1.50) centímetros, preferiblemente de especies nativas las cuales tendrán una supervisión por parte de la U.M.A.T.A., La cual expedirá un paz y salvo dirigido a la Oficina de Planeación tan pronto quien este desarrollando las Obras de Urbanismo haya adecuadamente sembrado los árboles requeridos, requisito para poder otorgar la licencia de construcción respectiva.

PARAGRAFO: La Oficina de Planeación conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación, de

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

avisos publicitarios, alteración del espacio público, estacionamientos públicos que pretendan adelantar en la zona residencial urbana, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

ARTÍCULO 31. Zona Urbana Turística (ZUT). Esta determinada por la zona de interés turístico y de patrimonio cultural caracterizada por presentar riqueza paisajística, cultural o recreativa que generan afluencia de visitantes.

Esta zona esta comprendida por las manzanas identificadas con los números 0005, 0068, 0076, 0158 y 0159, tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de AGUADAS, (mapa de usos del suelo de la zona urbana, cabecera municipal, Anexo 4B); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona urbana turística con la sigla (ZUT), clasificada en dos categorías: Zona Urbana Turística de Desarrollo (ZUTD), que incluye los sectores de Alto de Moserrate y Alto de la Virgen (Pueblito Viejo) y de Conservación (ZUTC), sector del Jardín Botánico.

La zona urbana turística de desarrollo, son las zonas que permiten la construcción de infraestructura turística para la prestación de este tipo de servicios; en tanto que la de conservación permite usos turísticos sin la intervención y alteración de la infraestructura existente, salvo para el desarrollo de actividades de mejoramiento ambiental, en este sitio se permiten actividades de recreación a través de recorridos por senderos ecológicos, educación ambiental e investigación científica.

ARTÍCULO 32. En la zona urbana turística de desarrollo se permiten los siguientes usos.

1. USO PRINCIPAL.

Recreación, infraestructura deportiva, senderos ecológicos, juegos infantiles.

2. USO COMPATIBLE.

Forestal y comercial (restaurantes, alojamientos, cafeterías, almacenes de artesanías, comidas rápidas), zonas de camping, museos, bibliotecas, auditorios y salas de conferencias y equipamiento colectivo.

3. USO CONDICIONADO.

Bares y tabernas, parqueaderos e instalación de torres de telecomunicaciones, y juegos de azar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 33. En la zona urbana turística de conservación se permiten los siguientes usos.

1. USO PRINCIPAL.

Senderos ecológicos, recreación pasiva, recorridos de observación, investigación científica.

2. USO COMPATIBLE.

Forestal, equipamiento colectivo.

PARÁGRAFO UNO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 34. Zona Institucional Urbana (ZIU): Esta determinada por la zona dentro del perímetro urbano que presenta desarrollos institucionales o de prestación de servicios sociales y comunitarios, desarrollado por elementos de equipamiento colectivo.

Esta zona esta comprendida por las manzanas identificadas con los números 0120, 0123, 0124, 0126, y 0128; tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de Aguadas, (mapa de usos del suelo

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

urbano, cabeza municipal, anexo 4B); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona institucional urbana con la sigla (ZIU).

ARTICULO 35. En la zona URBANA de USO INSTITUCIONAL, se permiten los siguientes Usos:

1. USO PRINCIPAL

Coliseo de ferias exposición y similares, polideportivos, centros culturales, áreas de recreación activa y pasiva, clínicas, hospitales, centros y puestos de salud, defensa civil, estaciones de bomberos y de policía, colegios, escuelas y jardines infantiles, siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos), molestias y residuos.

2. USO COMPATIBLE

Parqueaderos y zonas de estacionamiento, librerías, centros juveniles, centros de rehabilitación y centros de bienestar social.

3. USO CONDICIONADO

Restaurantes, Cafeterías y similares, Oficinas Institucionales y Administrativas, panaderías, y vivienda, tiendas, academias de arte y baile, heladerías, pastelerías, misceláneas, fruterías, confiterías, fotocopiadoras. Todos los anteriores usos siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos) molestias, residuos.

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos usos que a pesar de no estar incluidos en los usos principales, compatibles, condicionados y que se encuentran actualmente dentro de la zona urbana de uso institucional que quedo establecida por medio del presente decreto, serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos urbanos. Solo existirá la excepción para el caso de las viviendas existentes que por su naturaleza no deberán ser reubicadas.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el respectivo tramite y obtención de las licencias de construcción se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos tanto por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, así como por la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

“otros usos” y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTICULO 36: En la Zona URBANA de USO INSTITUCIONAL regirán las siguientes normas generales:

El área del predio de las edificaciones identificadas dentro de esta categoría no podrán desarrollar ningún tipo de subdivisión que involucre parte o totalidad tanto del predio como de las Edificaciones sino cumplen con las siguientes áreas y frentes mínimos.

AREA MINIMA	FRENTA MINIMO
300 Mts ²	8 m

2. Los Indices de Ocupación Máximos para la Z.U.U.I, son: 0.75

3. Los índices de construcción para las nuevas edificaciones dentro de la zona urbana de uso institucional, serán los resultantes de la correcta aplicación de las normas sobre: alturas, aislamientos, índices de ocupación, entre otros, establecidos en el presente decreto para la Z.U.U.I.

4. El número de pisos permitido para la Z.U.U.I, es de tres (3) pisos, con una altura máxima de seis (6) metros sin contar la cubierta, a partir del nivel de la calle anexa a la misma, igualmente se deberán dejar aislamientos laterales por los cuatro costados del predio de 2 metros

En el caso de construcciones especiales como coliseos, polideportivos y similares la altura será definida de acuerdo a los requerimientos técnicos de los mismos proyectos.

5. Las normas sobre andenes, antejardines y aislamientos para edificaciones nuevas en la Z.U.U.I son:

La suma de los ANDENES y ANTEJARDINES para los predios ubicados sobre las vías V.U.3 (Vía Variante) dentro de la Z.U.U.I. serán de tres (3) Metros. Sobre las vías V.U.5 vías internas serán de orden peatonal.

La oficina de Planeación Municipal, dentro de las zonas desarrolladas previas al presente decreto, preservará la morfología urbanística, para lo cual cuando fuera el

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

caso exigirá: adición, disminución y/o eliminación del antejardín, previo el estudio que adelantará la misma oficina.

6. Los AISLAMIENTOS posteriores en la Z.U.U.I, para predios esquineros, permitirá patios para la asoleación, iluminación y ventilación naturales con un área mínima de diez y seis (16) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro (4) Metros. Para predios medianeros se permiten aislamientos posteriores de cuatro (4) metros de profundidad por el ancho del lote. La profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la privacidad de los habitantes de los predios vecinos.

7. Los cerramientos a los predios deberán hacerse en cercas vivas con una altura mínima de un metro con cincuenta (1.50) centímetros preferiblemente con especies nativas, las cuales tendrán una supervisión de la UMATA, ésta a su vez expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de planeación tan pronto quien este desarrollando las obras de urbanismo haya adecuadamente sembrado los árboles requeridos, para poder otorgar la licencia de construcción respectiva.

8. Para la siembra de los árboles previamente deberán presentarse ante la U.M.A.T.A. el proyecto respectivo, el cual deberá tener en consideración, las características del suelo, las redes de servicios públicos domiciliarios existentes o por construir, los cimientos de las construcciones existentes o por construir.

Para todo desarrollo Institucional que se pretenda adelantar en la Z.U.U.I, se establece como obligatorio para quien desarrolle el proyecto, la siembra de cinco (5) árboles como mínimo por cada unidad de predio desarrollado, con una altura mínima (cada árbol) de un metro con cincuenta (1.50) metros, preferiblemente de especies nativas las cuales tendrán una supervisión por parte de la U.M.A.T.A., la cual expedirá un paz y salvo dirigido a la Oficina de Planeación tan pronto quien este desarrollando las obras de urbanismo haya adecuadamente sembrado los árboles requeridos, requisito para poder otorgar la licencia de construcción respectiva.

ARTÍCULO 37. Zona Industrial Urbana (ZI).

Esta determinada por la zona dónde se desarrolla actividades industriales que generan impactos ambientales de importancia.

La zona industrial de Aguadas comprende cuatro sectores a saber:

El primer sector se ubica en la zona centro-oriental de la ciudad, comprendida por las manzanas identificadas con los números 0080, 0082, 0083, 0146, 0152, y 0153.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

El segundo sector se ubica al suroriente de la ciudad, mas exactamente al oriente del estadio municipal y al norte del Barrio Renán Barco.

El tercer sector, se ubica de igual manera sobre el suroriente de la ciudad, mas exactamente el lote contiguo a la vía que conduce a la planta de de tratamiento de aguas de Tarcará, en todo el limite sur del perímetro municipal.

El cuarto sector se ubica al suroriente de la ciudad, más exactamente dónde funciona el actual matadero municipal, salida al Municipio de Pácora.

La zona industrial esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de Aguadas, (mapa de usos del suelo urbano, cabecera municipal, Anexo 4B); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona industrial urbana con la sigla (ZI).

ARTÍCULO 38. En la zona industrial se permiten los siguientes usos:

En el primer sector, zona comprendida por las manzanas identificadas con los números 0080, 0082, 0083, 0146, 0152, y 0153:

Industrias tipo I, de bajo impacto ambiental, tales como PYMES (pequeña y mediana industria), Famiempresas, tipografías, talleres artesanales, fábricas de embutidos, de piononos y similares.

Industrias Tipo II, de mediano impacto, como talleres de mecánica, latonería y pintura, lavautos, talleres artesanales, bodegas, talleres de ebanistería, depósitos de madera, tintoreías y demás similares.

En el segundo sector, al oriente del estadio municipal y al norte del Barrio Renán Barco,

Industriales Tipo III, industrias de alto impacto, tales como estaciones de servicio, envasadoras, bodegas y expendios de gas, depósitos (explosivos e inflamables), matadero coliseo de ferias y establos (se utilizarán para la permanencia de equinos y similares durante los días de mercado y ferias).

En el tercer sector, lote contiguo a la vía que conduce a la planta de de tratamiento de aguas de Tarcará:

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Industrias tipo I, de bajo impacto ambiental, tales como PYMES (pequeña y mediana industria), Famiempresas, tipografías, talleres artesanales, fábricas de embutidos, de piononos y similares.

Industrias Tipo II, de mediano impacto, como talleres de mecánica, latonería y pintura, lavautos, talleres artesanales, bodegas, talleres de ebanistería, depósitos de madera y demás similares.

Industrias tipo III, de alto impacto, tales como estaciones de servicio, envasadoras bodegas y expendios de gas, depósitos (explosivos e inflamables).

En el cuarto sector, dónde funciona el actual matadero municipal, salida al Municipio de Pácora:

Industrias Tipo I, de bajo impacto tales como PYMES (pequeña y mediana industria), Famiempresas, tipografías, talleres artesanales, depósitos de madera, ebanisterías, fabricas de embutidos, de piononos y similares.

Industrias Tipo II, de mediano impacto, como talleres de mecánica, latonería y pintura, lavautos, talleres artesanales, bodegas, talleres de ebanistería, depósitos de madera y demás similares.

Industrias tipo IV, Matadero, Coliseo de Ferias y establos (se utilizarán para la permanencia de equinos y similares durante los días de mercado y ferias).

Para los cuatro sectores de uso industrial se definen los siguientes **USOS CONDICIONADOS:**

Venta de alimentos y de víveres de uso diario, cafeterías, estanquillo y venta de licores, venta de granos, tiendas, panaderías, venta de vitrales y cerámicas, venta y reparación de artículos eléctricos, venta de electrodomésticos, venta de vehículos, venta de accesorios para vehículos, venta de bicicletas y accesorios para bicicletas, venta de motocicletas, accesorios para motocicletas, ventas de lubricantes, litografías, tipografía, imprentas y afines, artesanías, almacén de pinturas, almacenes de muebles de oficina y hogar, droguerías, heladerías, pastelerías, fuentes de soda, misceláneas, fruterías, confiterías, cigarrerías, fotocopiadoras, marqueterías, venta y reparación de maquinaria agrícola e industrial, empresas de aeromensajería, laboratorios, venta de vidrios y espejos, venta de productos de icopor y plástico, lavanderías, talabarterías y zapaterías.

PARAGRAFO PRIMERO: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos tanto por el decreto 2111 del Ministerio de

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Desarrollo Económico, así como por la Ley 388 de 1997. Adicionalmente se deberá consultar el plano de amenazas y riesgos que también hace parte del presente decreto.

PARAGRAFO SEGUNDO: Aquellos usos que a pesar de no estar incluidos en los usos principales y condicionados, que se encuentren actualmente dentro de la ZI que quedo establecida por el presente decreto, serán notificados por parte de la oficina de Planeación Municipal en un tiempo no mayor de un (1) año a partir de la aprobación del presente decreto, tendrán un plazo de diez (10) años para REUBICARSE en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos urbanos.

PARÁGRAFO TERCERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 39. Zona Urbana de Protección Ambiental. Son zonas que requieren ser protegidas y conservadas para garantizar la existencia de aquellos recursos naturales que en el municipio son valiosos como ecosistema y/o paisaje, bien por su estado de conservación o por su valor para el desarrollo futuro del municipio. Las áreas de protección ambiental se clasifican de la siguiente manera:

- 1. Zonas de preservación estricta:** Son áreas donde se debe restringir cualquier clase de actuación y se aplica a espacios que cuenten con una amplia biodiversidad ecosistémica.
- 2. Zonas de conservación activa:** Son lugares donde existen recursos en explotación los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible.
- 3. Zonas de regeneración y mejoramiento:** Son zonas que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o antrópicas y deben ser recuperados o rehabilitados para evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

En el área urbana del municipio de Aguadas las Zonas de Protección Ambiental, se clasifican como zonas de regeneración y mejoramiento, que comprenden de modo general la ladera occidental y todas las rondas de las quebradas, localizadas en el perímetro urbano, tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de Aguadas, (mapa de usos del suelo, zona urbana, cabecera municipal, anexo 4B); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona de protección ambiental (ZPA).

Se considera la zona localizada al occidente de la ciudad como zona de protección ambiental (aunque se encuentra por fuera del perímetro urbano, se incluye en el suelo urbano debido a su influencia directa sobre); la cual corresponde al lote ubicado desde la manzana número 0031 hasta su intersección con la quebrada La Variante y colindante con el perímetro urbano a lo largo de la cota 2.130 m.s.n.m y la vertical plana definida por los puntos arcifinios:

X= 1.180.370 m.E X= 1.180.370 m.E
Y= 1.111.130 m.N Y= 1.110.960 m.N

ARTÍCULO 40. En las zonas de regeneración y mejoramiento se permiten los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL.

Áreas verdes y senderos ecológicos.

2. USO COMPATIBLE

Recreación pasiva.

3. USO CONDICIONADO.

Equipamiento colectivo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

2. ARMA

ARTÍCULO 41 El suelo urbano de Arma se compone de las manzanas identificadas con los números:

001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032 y 033. Lo que equivale al área entre el perímetro delimitado en la cartografía anexa, mapa de uso del suelo, Arma, anexo 4C.

Hacen parte del suelo urbano de Arma, las siguientes zonas:

ARTÍCULO 42. Zona Histórica (ZH). Está determinada por el área o áreas de la zona urbana que presentan conservación del patrimonio arquitectónico (entendido como aquella arquitectura que se destaca fundamentalmente por sus valores artísticos, históricos y en algunos casos urbanísticos), como del patrimonio histórico y cultural.

Esta conformada por las manzanas identificadas con los números 010 y 012, tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de Aguadas, área urbana de Arma (mapa de usos del suelo, Arma, anexo 4C), adoptada dentro del plan básico de ordenamiento territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona histórica con la sigla (ZH).

Las áreas que hacen parte de la zona histórica cumplen las siguientes características:

Valor Arquitectónico: Está referido cuando un inmueble manifiesta con claridad el carácter con que fue concebido, correspondiendo la forma con la función y teniendo en cuenta que el repertorio formal, espacialidad, materiales, formas constructivas no hayan sido alteradas hasta el punto de desvirtuar su significado y lectura.

Valor Histórico: Todo bien cultural posee un valor histórico por ser testigo de los acontecimientos de una época y sitio determinado.

Valor de Autenticidad: Corresponde a la expresión formal que caracteriza una época teniendo en cuenta el contexto, el modo de vida y cultura de la región.

Valor de Antigüedad: Es el valor que con el paso de los años y las circunstancias adquieren los inmuebles o sectores antiguos.

Valor Tecnológico: Se manifiesta en los sistemas constructivos o elementos representativos o avances tecnológicos de una época determinada.

Valor Asociativo y Testimonial: Este valor debe ser evaluado con base en los acontecimientos importantes sucedidos en un inmueble o sector que marcan una época.

ARTICULO 43. En la ZONA HISTORICA se permitirán los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL

Comercial: Se permiten las siguientes actividades:

Venta de alimentos y de víveres de uso diario, cafeterías, estanquillo y venta de licores, venta de granos, tiendas, panaderías, oficinas particulares, consultorios médicos y veterinarios, venta de y comercialización de productos agropecuarios, venta de vitrales y cerámicas, academias de arte y baile, venta y reparación de artículos eléctricos, venta de electrodomésticos, venta de vehículos, venta de accesorios para vehículos, parqueaderos, venta de bicicletas y accesorios para bicicletas, venta de computadores y sus accesorios, almacenes de cortinas, venta de motocicletas, accesorios para motocicletas, bancos, casas de cambio y corporaciones, ventas de lubricantes, almacenes de ropa, de calzado, almacenes peces y aves ornamentales, artículos para el hogar, agencias de viajes, litografías, tipografía, imprentas y afines, salas de internet, papelerías, librerías, decoraciones, artesanías, almacén de pinturas, venta de accesorios para camping, alquiler y juegos de video, taller de fotografía, venta de antigüedades, almacenes de muebles de oficina y hogar, venta de productos y equipos, venta artículos deportivos, floristerías, joyerías, droguerías, perfumerías, sombrerías, artículos religiosos, casas de banquetes, heladerías, pastelerías, fuentes de soda, salones de té, sastrerías, cacharrerías, cristalerías, misceláneas, academias de conducción, academias de enseñanza de idiomas, fruterías, confiterías, cigarrerías, fotocopiadoras, venta y reparación de maquinaria agrícola e industrial, funcionamiento de emisoras, empresas de aeromensajería, entidades promotoras de salud, laboratorios médicos y odontológicos, venta de vidrios y espejos, laboratorios, estudios de televisión, venta de productos de icopor y plástico, lavanderías, ópticas, lencerías, talabarterías y zapaterías, modisterías, peluquerías y consultorios caninos, salas de comunicaciones, compraventas y salones de belleza.

2. USO COMPATIBLE

Residencial (Unifamiliar, Bifamiliar) e institucional

3. USO CONDICIONADO

Hoteles, residencias y similares, restaurantes, pizzerías y venta de comidas rápidas, famiempresas, bares, boleras, tabernas y similares, discotecas y similares, funerarias, salas de cine, supermercados y minimercados, almacenes de venta de música, gimnasios, ferreterías y herramientas livianas, salones de billar, venta y comercialización de materiales de construcción, bodegas, estaciones de policía, parqueaderos, tapicerías, marqueterías, encuadernación, arreglos florales, artesanías, confiterías, manualidades, panificadoras y similares, ancianatos y hogares infantiles, recarga de extintores, expendios de carne, centros comerciales, comercializadoras de café, depósitos de café, de papa, de granos, de panela, de drogas, etc, discotecas, industrias de plásticos, funerarias, marmolerías, pescaderías, moteles, equipos electrónicos y máquinas de coser y empresas transportadoras.

Todos las actividades mencionadas están condicionadas a que las mismas no genere ningún tipo de contaminación (especialmente Auditiva y de Humos), molestias y residuos

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos Usos que a pesar de no estar incluidos en los Usos principales, Compatibles y Condicionados y que se encuentran actualmente dentro de la Zona histórica que quedo establecida por el presente decreto, serán notificados por parte de la oficina de planeación municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, restauración y alteración de fachadas, se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico y la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTICULO 44. En la ZONA HISTORICA URBANA regirán las siguientes normas generales:

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

El área del predio de las edificaciones identificadas como patrimonio por su valor de autenticidad o arquitectónico, no podrán desarrollar algún tipo de subdivisión, sin contar con el visto bueno de la Oficina de Planeación, quien realizará el estudio correspondiente, tendiente a conservar el estilo y las condiciones de salubridad necesarias.

Para cada uno de los predios que no hacen parte del patrimonio y están ubicados en medio o colindantes con los predios mencionados, contemplaran dentro de sus proyectos arquitectónicos mantener las características esenciales tanto del estilo arquitectónico como del trazado urbanístico, previa asesoría de la Oficina de Planeación. De igual forma los propietarios de los predios no inventariados y colindantes, deberán respetar las características arquitectónicas de sus vecinos (aleros, alfagías, corredores, etc).

Las alturas básicas para las construcciones de esta zona se regirán de acuerdo con las alturas de los predios colindantes.

Los índices de ocupación y construcción dentro de esta zona, serán el resultado de la evaluación previa que deberá realizar el arquitecto proyectista de las características esenciales que presenta la zona, teniendo en cuenta los aislamientos y demás características esenciales.

Todos los predios que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie.

Se permitirán el uso de avisos comerciales, siempre y cuando formen parte del equipamiento urbano general propuesto para la zona histórica.

PARAGRAFO PRIMERO: Llámese equipamiento urbano para la zona histórica el tratamiento de faroles, bancas, basureros, señalización arquitectónica realizados en un mismo estilo y material (Colonial y en material de forja), además de la arborización ornamental y el protector de árboles.

PARAGRAFO SEGUNDO: La Oficina de Planeación conceptuará sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, que se pretenda adelantar en la Zona Histórica Urbana, previa consulta con el comité enunciado en el artículo 16, numeral 12, del presente decreto. Los propietarios de los predios constitutivos de la Zona Histórica Urbana, serán notificados por la misma oficina de Planeación Municipal con el ánimo de que conozcan el régimen al cual se incorporan después de haber sido aprobado el

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

presente decreto, de tal manera, los propietarios de los predios ubicados en el interior de la Zona Histórica estarán en la obligación ante la misma oficina, de iniciar un proyecto arquitectónico con consulta previa.

PARAGRAFO TERCERO: Para la zona histórica de Arma, los criterios de intervención a determinar son similares a los utilizados en la zona histórica de Aguadas

ARTÍCULO 45. Zona mixta comercial (ZMC). Está conformada por todas aquellas zonas donde actualmente se presenta una conformación con uso principal comercial complementado con otros usos.

Esta determinada por las manzanas identificadas con los números 013, 014, 018, y 019 tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el Municipio de Aguadas, área urbana de Arma (mapa de usos del suelo, Arma, Anexo 4C); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona mixta comercial con la sigla (ZMC)

ARTÍCULO 46. En la zona mixta comercial se permiten los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL

Comercial: Se permiten las siguientes actividades:

Venta de alimentos y de víveres de uso diario, cafeterías, estanquillo y venta de licores, venta de granos, tiendas, panaderías, oficinas particulares, consultorios médicos y veterinarios, venta de y comercialización de productos agropecuarios, venta de vitrales y cerámicas, academias de arte y baile, venta y reparación de artículos eléctricos, venta de electrodomésticos, venta de vehículos, venta de accesorios para vehículos, parqueaderos, venta de bicicletas y accesorios para bicicletas, venta de computadores y sus accesorios, almacenes de cortinas, venta de motocicletas, accesorios para motocicletas, bancos, casas de cambio y corporaciones, ventas de lubricantes, almacenes de ropa, de calzado, almacenes peces y aves ornamentales, artículos para el hogar, agencias de viajes, litografías, tipografía, imprentas y afines, salas de internet, papelerías, librerías, decoraciones, artesanías, almacén de pinturas, venta de accesorios para camping, alquiler y juegos de video, taller de fotografía, venta de antigüedades, almacenes de muebles de oficina y hogar, venta de productos y equipos, venta artículos deportivos, floristerías, joyerías, droguerías, perfumerías, sombrerías, artículos religiosos, casas de banquetes, heladerías, pastelerías, fuentes de soda, salones de té, sastrerías, cacharrerías, cristalerías, misceláneas, academias de conducción,

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

academias de enseñanza de idiomas, fruterías, confiterías, cigarrerías, fotocopiadoras, venta y reparación de maquinaria agrícola e industrial, funcionamiento de emisoras, empresas de aeromensajería, entidades promotoras de salud, laboratorios médicos y odontológicos, venta de vidrios y espejos, laboratorios, estudios de televisión, venta de productos de icopor y plástico, ópticas, lencerías, talabarterías y zapaterías, modisterías, peluquerías y consultorios caninos, salas de comunicaciones, compraventas y salones de belleza.

2. USO COMPATIBLE

Residencial (Unifamiliar, Bifamiliar) e institucional

3. USO CONDICIONADO

Hoteles, residencias y similares, restaurantes, pizzerías y venta de comidas rápidas, famiempresas, bares, boleras, tabernas y similares, discotecas y similares, funerarias, salas de cine, supermercados y minimercados, almacenes de venta de música, gimnasios, ferreterías y herramientas livianas, salones de billar, venta y comercialización de materiales de construcción, bodegas, estaciones de policía, parqueaderos, tapicerías, marqueterías, encuadernación, arreglos florales, artesanías, confiterías, manualidades, panificadoras y similares, ancianatos y hogares infantiles, recarga de extintores, expendios de carne, centros comerciales, comercializadoras de café, depósitos de café, de papa, de granos, de panela, de drogas, etc, discotecas, industrias de plásticos, funerarias, marmolerías, pescaderías, moteles, equipos electrónicos y máquinas de coser y empresas transportadoras.

Todos las actividades mencionadas están condicionadas a que las mismas no genere ningún tipo de contaminación (especialmente Auditiva y de Humos), molestias y residuos

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos Usos que a pesar de no estar incluidos en los Usos principales, Compatibles y Condicionados y que se encuentran actualmente dentro de la Zona histórica que quedo establecida por el presente decreto, serán notificados por parte de la oficina de planeación municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos.

.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, restauración y alteración de fachadas, se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico y la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 47. Zona residencial urbana (ZRU). Esta conformada por las manzanas identificadas con los números 003, 004, 009, 011, 015, 016, 017, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, y 031. Tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de Aguadas, área urbana de Arma (mapa de uso del suelo, Arma, Anexo 4C); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona residencial urbana con la sigla (ZRU).

En la Zona RESIDENCIAL URBANA, se permiten los siguientes Usos, con las siguientes densidades.

1. USO PRINCIPAL

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.

2. USO COMPATIBLE

Iglesias, estanquillos, supermercados y minimercados, tiendas, oficinas, consultorios, salas de belleza, almacenes de ropa, de calzado, papelerías, fotocopiadoras, pastelerías, venta de artesanías, antigüedades, zapaterías, modisterías, venta de bicicletas y sus accesorios, salas de telecomunicación, misceláneas, droguerías, cacharrerías, comercio al detal y locales para la prestación de servicios de barrio, famiempresas siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos), molestias y residuos.

3. USO CONDICIONADO

Venta de alimentos y de víveres de uso diario, cafeterías, estanquillo y venta de licores, venta de granos, tiendas, panaderías, oficinas particulares, consultorios

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

médicos y veterinarios, venta de y comercialización de productos agropecuarios, venta de vitrales y cerámicas, academias de arte y baile, venta y reparación de artículos eléctricos, venta de electrodomésticos, venta de vehículos, venta de accesorios para vehículos, parqueaderos, venta de bicicletas y accesorios para bicicletas, venta de computadores y sus accesorios, almacenes de cortinas, venta de motocicletas, accesorios para motocicletas, bancos, casas de cambio y corporaciones, ventas de lubricantes, almacenes de ropa, de calzado, almacenes peces y aves ornamentales, artículos para el hogar, agencias de viajes, litografías, tipografía, imprentas y afines, salas de internet, papelerías, librerías, decoraciones, artesanías, almacén de pinturas, venta de accesorios para camping, alquiler y juegos de video, taller de fotografía, venta de antigüedades, almacenes de muebles de oficina y hogar, venta de productos y equipos, venta artículos deportivos, floristerías, joyerías, droguerías, perfumerías, sombrerías, artículos religiosos, casas de banquetes, heladerías, pastelerías, fuentes de soda, salones de té, sastrerías, cacharrerías, cristalerías, misceláneas, academias de conducción, academias de enseñanza de idiomas, fruterías, confiterías, cigarrerías, fotocopiadoras, marqueterías, venta y reparación de maquinaria agrícola e industrial, funcionamiento de emisoras, empresas de aeromensajería, entidades promotoras de salud, laboratorios médicos y odontológicos, venta de vidrios y espejos, laboratorios, estudios de televisión, venta de productos de icopor y plástico, lavanderías, ópticas, lencerías, talabarterías y zapaterías, modisterías, peluquerías y consultorios caninos, salas de comunicaciones, lavanderías, salones de belleza, clubes juveniles, parqueaderos, estaciones de servicio, funerarias, panaderías, heladerías, floristerías, cafeterías, hogares de bienestar o jardines infantiles, estación de bomberos, defensa civil, talleres de ebanistería, venta y alquiler de video juegos, estaciones de servicio, lavaderos de carros, lavanderías, fábricas de alimentos caseros, fuentes de soda, salones de té, bares.

Todos los anteriores usos siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos) molestias, residuos.

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos usos que a pesar de no estar incluidos en los usos principales, compatibles y condicionados y se encuentran actualmente dentro de la zona residencial urbana que quedo establecida por medio del presente decreto, serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos urbanos.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción deberán ceñirse a los procedimientos, ejecuciones y sanciones

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

establecidos tanto por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, como por la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTICULO 48. Zona RESIDENCIAL URBANA se regirá por las siguientes normas generales:

1. El área del predio de las edificaciones identificadas dentro de esta categoría no podrá desarrollar ningún tipo de subdivisión que involucre parte o la totalidad tanto del predio como de la edificación si no cumplen con las siguientes áreas y Frentes Mínimos.

TIPO DE VIVIENDA	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO
UNIFAMILIAR	100.00 Mt2	6.00 Mts
BIFAMILIAR	150.00 Mt2	8.00 Mts
MULTIFAMILIARES	500.00 Mt2	15.00 Mts
URBANIZACIONES	5.000.00 Mt2	50.00 Mts
CONDOMINIOS	10.000.00 Mt2	100.00 Mts

2. En las urbanizaciones y en los condominios de vivienda, el tamaño mínimo de las soluciones arquitectónicas individuales en primer piso, será como mínimo la que está dispuesta para las viviendas bifamiliares en el presente decreto, sin tener que realizar un loteo en el caso de los condominios. En todo caso se ajustarán a la densidad de sesenta (60) viviendas por hectárea, tal como se prevé para la zona residencial urbana.

3. Los índices de ocupación máximos para la Z.R.U. son:

TIPO DE VIVIENDA	INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
UNIFAMILIAR	0.75
BIFAMILIAR	0.75
MULTIFAMILIAR	0.75
URBANIZACIONES	0.75
CONDOMINIOS	0.75

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

4. Los índices de construcción para las nuevas edificaciones dentro de la zona residencial urbana, serán los resultantes de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, aislamientos, índices de ocupación, entre otros, establecidos en presente decreto para la Z.R.U.

5. El número de pisos permitido para la Z.R.U. será determinado por la distancia existente entre el eje de la vía y el paramento de la vivienda, así:

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

TIPO DE VIVIENDA	INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
De 2.5 m a 3.5. m	Hasta 2 pisos
De 4.0 m a 6.0. m	Hasta 3 pisos
De 7.0 m a 9.0. m	Hasta 4 pisos
De 10.0 m o mas	Hasta 5 pisos

6. Las normas sobre antejardines y aislamientos para edificaciones nuevas en la Z.R.U. son:

Los antejardines para los predios con Uso Residencial Urbano ubicados sobre las vías V.U.3 (Variante y Panorama) dentro de la Z.U.R, serán de tres (3) Metros. La Oficina de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desarrolladas previas al presente decreto, preservara la morfología urbanística, para lo cual cuando fuera el caso exigiría: adición, disminución y/o eliminación del antejardín, previo el estudio que adelantará la misma oficina.

7. Todos los predios dentro de la Z.R.U. que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie.

8. Los aislamientos posteriores en la Z.R.U. para predios esquineros, permitirá patios para la asoleación, iluminación y ventilación naturales con un área mínima de diez y seis (16) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro (4) metros. Para predios medianeros se permiten aislamientos posteriores de tres (3) metros de profundidad por el ancho del lote. La profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la privacidad de los habitantes de los predios vecinos, lo aquí reglado regirá para las futuras edificaciones o remodelaciones que superen las alturas de los colindantes

9. Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50).

Los muros que sirven de cerramiento lateral a los predios esquineros deberán tener una altura máxima de dos (2) metros en muro lleno y hasta dos metros con cincuenta centímetros (2.50) con un cerramiento transparente.

Los Muros que sirven de cerramiento anterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) Metros.

10. Las NORMAS para VOLADIZOS y/o ALEROS son:

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Para los predios ubicados sobre las vías de menor dimensión: Cincuenta (50) Centímetros

11. Las NORMAS para ESTACIONAMIENTOS que deben ser previstos en la Z.R.U. son las siguientes:

En las urbanizaciones y condominios se exigen los estacionamientos públicos para los visitantes de manera obligatoria así: un (1) estacionamiento para visitantes por cada tres (3) unidades de vivienda, los cuales se localizarán dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio público (parques, zonas verdes, Vías, etc.)

Quedan prohibidas las zonas de estacionamiento para vehículos de más de cinco (5) toneladas en los espacios públicos (parques, zonas verdes, vías, etc.). de igual manera, queda prohibido las zonas de cargue y descargue permanente en la Z.R.U.

12. Para todo desarrollo de vivienda que se pretenda adelantar en la Z.R.U se establece como obligatorio para quien desarrolle el proyecto, la siembra de un (1) árbol como mínimo por cada unidad de vivienda aprobada, con una altura mínima (cada árbol) de un metro con cincuenta (1.50) centímetros, preferiblemente de especies nativas las cuales tendrán una supervisión por parte de la U.M.A.T.A, la cual expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de Planeación tan pronto quien este desarrollando las obras de urbanismo haya adecuadamente sembrado los árboles requeridos, requisito para poder otorgar la licencia de construcción respectiva.

PARAGRAFO PRIMERO: La Oficina de Planeación conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación, de avisos publicitarios, alteración del espacio publico, estacionamientos públicos que pretendan adelantar en la zona residencial urbana, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

ARTICULO 49. Zona residencial urbana de interés social (ZRUIS). Esta conformada por las manzanas identificadas con los números 001, 002, 005, 006, 007, 008, 032 y 033. tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el Municipio de Aguadas, área urbana de Arma (mapa de usos del suelo, Arma, Anexo 4C); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico e identificada como zona residencial urbana de interés social con la sigla (ZRUIS).

ARTICULO 50. En la zona RESIDENCIAL URBANA DE INTERES SOCIAL, se permiten los siguientes usos, con las siguientes densidades:

1. USO PRINCIPAL

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, urbanizaciones, con una densidad máxima de ochenta (80) viviendas por hectárea.

2. USO COMPATIBLE

Iglesias, estanquillos, supermercados y minimercados, tiendas, oficinas, consultorios, salas de belleza, almacenes de ropa, de calzado, papelerías, fotocopiadoras, pastelerías, venta de artesanías, antigüedades, zapaterías, modisterías, venta de bicicletas y sus accesorios, salas de telecomunicación, misceláneas, droguerías, cacharrerías, comercio al detal y locales para la prestación de servicios de barrio, famiempresas siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos), molestias y residuos.

3. USO CONDICIONADO

Venta de alimentos y de víveres de uso diario, cafeterías, estanquillo y venta de licores, venta de granos, tiendas, panaderías, oficinas particulares, consultorios médicos y veterinarios, venta de y comercialización de productos agropecuarios, venta de vitrales y cerámicas, academias de arte y baile, venta y reparación de artículos eléctricos, venta de electrodomésticos, venta de vehículos, venta de accesorios para vehículos, parqueaderos, venta de bicicletas y accesorios para bicicletas, venta de computadores y sus accesorios, almacenes de cortinas, venta de motocicletas, accesorios para motocicletas, bancos, casas de cambio y corporaciones, ventas de lubricantes, almacenes de ropa, de calzado, almacenes peces y aves ornamentales, artículos para el hogar, agencias de viajes, litografías, tipografía, imprentas y afines, salas de internet, papelerías, librerías, decoraciones, artesanías, almacén de pinturas, venta de accesorios para camping, alquiler y juegos de video, taller de fotografía, venta de antigüedades, almacenes de muebles de oficina y hogar, venta de productos y equipos, venta artículos deportivos, floristerías, joyerías, droguerías, perfumerías, sombrerías, artículos religiosos, casas de banquetes, heladerías, pastelerías, fuentes de soda, salones de té, sastrerías, cacharrerías, cristalerías, misceláneas, academias de conducción, academias de enseñanza de idiomas, fruterías, confiterías, cigarrerías, fotocopiadoras, marqueterías, venta y reparación de maquinaria agrícola e industrial, funcionamiento de emisoras, empresas de aeromensajería, entidades promotoras de salud, laboratorios médicos y odontológicos, venta de vidrios y espejos, laboratorios, estudios de televisión, venta de productos de icopor y plástico, lavanderías, ópticas, lencerías, talabarterías y zapaterías, modisterías,

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

peluquerías y consultorios caninos, salas de comunicaciones, lavanderías, tintorerías, salones de belleza, clubes juveniles, parqueaderos, estaciones de servicio, panaderías, heladerías, floristerías, cafeterías, hogares de bienestar o jardines infantiles, estación de bomberos, Defensa Civil, venta y alquiler de video juegos, lavanderías, fábricas de alimentos caseros, fuentes de soda, salones de té, bares.

Todos los anteriores usos siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos) molestias, residuos.

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos usos que a pesar de no estar incluidos en los usos Principales, Compatibles y Condicionados y se encuentran actualmente dentro de la ZONA RESIDENCIAL URBANA de INTERES SOCIAL que quedo establecida por medio del presente decreto, serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos urbanos.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción se deberán ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos tanto por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, como por la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO: Los usos que posteriormente surjan en el territorio y que no se encuentren relacionados en el presente documento, serán denominados "otros usos" y el concepto de su pertinencia será competencia del Comité de Planeación Municipal.

ARTICULO 51. En la Zona RESIDENCIAL URBANA de INTERES SOCIAL regirán las siguientes NORMAS generales:

1. El área del Predio de las edificaciones identificadas dentro de esta categoría no se podrá desarrollar ningún tipo de subdivisión que involucre parte o totalidad tanto del predio como de las edificaciones sino cumplen con las siguientes áreas y frentes mínimos.

TIPO DE VIVIENDA	AREAS MINIMAS(M2)	FRENTE MINIMO(M2)
UNIFAMILIAR	60	5.0
BIFAMILIAR	110	8.0
MULTIFAMILIAR	500.	15.0
URBANIZACIONES	5.000	50.0

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

2. Los INDICES de OCUPACION MAXIMOS para Z.R.U.I.S. son:

TIPO DE VIVIENDA	INDICES DE OCUPACION MAXIMO
UNIFAMILIAR	0.75
BIFAMILIAR	0.75
MULTIFAMILIAR	0.75
URBANIZACIONES	0.75

3. Los índices de construcción para las nuevas edificaciones dentro de la zona residencial urbana de interés social, serán los resultantes de la correcta aplicación de las normas sobre: alturas, aislamientos, índices de ocupación, entre otros, establecidos en el presente decreto para la Z.R.U.I.S y datos específicos de estudios de suelos.

4. El número de PISOS permitido para la Z.R.U.I.S será determinado por la distancia existente entre el eje de la vía y el paramento de la vivienda, así:

DISTANCIA	No. DE PISOS
De 2.5 m a 3.5 m	Hasta 2 pisos
De 4 m a 6 m	Hasta 3 pisos
De 7 m a 9 m	Hasta 4 pisos
De 10 m o más	Hasta 5 pisos

Las normas sobre antejardines y aislamientos para edificaciones nuevas en la Z.R.U.I.S son:

Los antejardines para los predios con Uso Residencial Urbano de Interés Social ubicados sobre las vías V.U.3 (vía Urbana de Tercer Orden) dentro de la Z.U.R.I.S, serán de tres (3) Metros.

La Oficina de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desarrolladas previas al presente decreto, preservará la morfología urbanística, para lo cual cuando fuera el caso exigirá: adición, disminución y / o eliminación del antejardín, previo estudio que adelantará la misma Oficina.

5. Todos los predios dentro de la Z.R.U.I.S, que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la interprete.

6. Los AISLAMIENTOS posteriores en la Z.R.U.I.S, para predios esquineros, permitirá patios para la soledad, iluminación y ventilación naturales con un área mínima de nueve (9) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro (3)

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

metros. Para predios medianeros se permiten AISLAMIENTOS posteriores de tres (3) metros de profundidad por el ancho del lote. La profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la PRIVACIDAD de los habitantes de los predios vecinos.

7. Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50).

Los muros que sirven de cerramiento lateral a los predios esquineros deberán tener una altura máxima de dos (2) metros en muro lleno y hasta dos metros con cincuenta centímetros (2.50) con un cerramiento transparente.

Los muros que sirven de cerramiento anterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos (2) metros.

8. Las normas para voladizos y/o aleros son:

Para los predios ubicados sobre las vías de menor dimensión Cincuenta (50) Centímetros.

9. Las normas para estacionamientos que deben ser previstos en la Z.R.U.I.S son las siguientes:

En las urbanizaciones y condominios se exigen los estacionamientos públicos para los visitantes de manera obligatoria así: un (1) estacionamiento para visitantes por cada tres (3) unidades de vivienda, los cuales se localizarán dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio público (parques, zonas verdes, vías, etc.)

Quedan prohibidas las zonas de estacionamiento para vehículos de más de cinco (5) toneladas en los espacios públicos (parques, zonas verdes, vías, etc.). de igual manera, quedan prohibido las zonas de cargue y descargue permanente en la Z.R.U.I.S.

10. Para todo desarrollo de vivienda que se pretenda adelantar en la Z.R.U.I.S. se establece como obligatorio para quien desarrolle el proyecto, la siembra de un (1) árbol como mínimo por cada unidad de vivienda aprobada, con una altura mínima (cada árbol) de un metro con cincuenta (1.50) centímetros, preferiblemente de especies nativas las cuales tendrán una supervisión por parte de la U.M.A.T.A., La cual expedirá un paz y salvo dirigido a la Oficina de Planeación tan pronto quien este desarrollando las Obras de Urbanismo haya adecuadamente sembrado los

árboles requeridos, requisito para poder otorgar la licencia de construcción respectiva.

PARAGRAFO: La Oficina de Planeación conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación, de avisos publicitarios, alteración del espacio publico, estacionamientos públicos que pretendan adelantar en la zona residencial urbana, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

ARTÍCULO 52. Zona urbana de protección ambiental (ZPA). Son zonas que requieren ser protegidas y conservadas para garantizar el mantenimiento de aquellos recursos naturales que en el municipio son valiosos como ecosistema y/o paisaje, bien por su estado de conservación o por su valor para el desarrollo futuro del municipio.

Esta conformada por las rondas de quebradas afluentes de la quebrada Naranjal (Ubicada al Sureste del suelo urbano) y las rondas de quebradas afluentes de la quebrada Vueltas (Ubicada al Noroeste del suelo urbano) y las áreas no construidas dentro del perímetro urbano tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el Municipio de Aguadas, área urbana de Arma (mapa de usos del suelo, Arma, Anexo 4C); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico.

Las áreas de protección ambiental se clasifican de la siguiente manera:

- 1. Zonas de preservación estricta:** Son áreas donde se debe restringir cualquier clase de actuación y se aplica a espacios que cuenten con una amplia biodiversidad ecosistémica.
- 2. Zonas de conservación activa:** Son lugares donde existen recursos en explotación los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible
- 3. Zonas de regeneración y mejoramiento:** Son zonas que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o antrópicas y deben ser recuperados o rehabilitados para evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

En el área urbana de Arma, Zonas de Protección Ambiental, se clasifican como zonas de regeneración y mejoramiento, que comprenden de modo general la ladera occidental y todas las rondas de las quebradas, localizadas en el perímetro urbano, tal como esta contemplada en la cartografía oficial de zonificación y sectorización para el municipio de Aguadas, (mapa de usos del suelo, Arma, Anexo 4C); adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo como soporte técnico.

ARTÍCULO 53. En las zonas de regeneración y mejoramiento se permiten los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL.

Áreas verdes, senderos ecológicos

2. USO COMPATIBLE

Recreación pasiva.

3. USO CONDICIONADO.

Equipamiento colectivo.

ARTICULO 54. Hacen parte de la zona de protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo, las cuales se indican en el mapa de amenazas y riesgos de Arma.

ARTICULO 55. En la zona de amenaza y riesgo, solo se permiten desarrollar actividades relacionadas con la protección y estabilización de las laderas, tales como: construcción de obras para el manejo de las aguas de escorrentía y subsuperficiales, tratamientos de laderas (perfilados, zanjas colectoras y canales de rápidas), canalizaciones de drenajes, construcción de filtros, trinchos, obras bioingenieriles, estructuras de contención, reforestación y revegetalización principalmente. Cualquier obra a emprender en esta zona se debe sustentar en un estudio geológico-geotécnico, que de cómo resultado un diseño previo de la misma.

PARÁGRAFO PRIMERO. En ningún caso se permitirá la construcción de vivienda en los sitios determinados como de amenaza y riesgo; para las viviendas existentes, sus propietarios serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que

este mismo decreto ha determinado para esos usos urbanos. Lo anterior con base en la política para el desarrollo humano, programas de vivienda (proyecto de desarrollo de vivienda de interés social y mejoramiento de vivienda rural y urbana) y en la política para el desarrollo ambiental, programas para la adecuada ocupación del suelo (proyecto de mitigación de riesgos).

SUELO DE EXPANSION URBANA (SEU)

1. AGUADAS

ARTICULO 56: Zona de expansión urbana: "ZEU", Es la superficie necesaria y prevista para la expansión del municipio, por fuera del perímetro urbano, una vez agotados los predios vacantes al interior del mismo, que no presenten riesgos naturales, posean factibilidad de dotación de infraestructura de servicios públicos para el desarrollo en usos urbanos y una accesibilidad inmediata al área urbana.

Dentro de esta categoría de suelo quedarán incluidas áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas (artículo 32 Ley 388 de 1997).

El suelo de expansión urbana de Aguadas está determinado entonces por las siguientes zonas identificadas como polígonos definidos entre puntos arcefinios, tal y como aparece indicada en la cartografía oficial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Aguadas y que hace parte integral del mismo como soporte técnico (mapa de usos del suelo, cabecera municipal, Anexo 4B).

1. Lote ubicado al nororiente de la ciudad, contiguo a la explanación de San Vicente y colindante con el perímetro urbano, cuya destinación de urbanización estará determinada por las normas que regulan la Zona Residencial Urbana de Interés Social y los planes parciales definidos para dicha área, según polígono:

X= 1.180.195 m.E	X= 1.180.195 m.E	X= 1.179.940 m.E
Y= 1.113.280 m.N	Y= 1.112.880 m.N	Y= 1.112.930 m.N
X= 1.179.860 m.E	X= 1.179.890 m.E	
Y= 1.113.970 m.N	Y= 1.113.360 m.N	

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

2. Lote ubicado al suroriente de la ciudad, contiguo a los barrios Renán Barco y San Francisco y colindante con el perímetro urbano, cuya destinación de urbanización estará determinada por las normas que regulan la Zona Residencial Urbana de Interés Social y los planes parciales definidos para dicha, dentro del polígono:

X= 1.180.500 m.E	X= 1.180.540 m.E	X= 1.180.500 m.E
Y= 1.111.520 m.N	Y= 1.111.400 m.N	Y= 1.111.260 m.N

X= 1.180.460 m.E	X= 1.180.290 m.E
Y= 1.111.310 m.N	Y= 1.111.480 m.N

3. Lote ubicado al suroriente de la ciudad, contiguo a la vía que conduce a la planta de tratamiento de aguas Tarcará y colindante con el perímetro urbano, cuya destinación de urbanización estará determinada por las normas que regulan la Zona Residencial Urbana de Interés Social y los planes parciales definidos para dicha área, dentro del polígono:

X= 1.180.400 m.E	X= 1.180.480 m.E
Y= 1.111.130 m.N	Y= 1.111.170 m.N

X= 1.180.670 m.E	X= 1.180.670 m.E
Y= 1.111.110 m.N	Y= 1.111.080 m.N

4. Lote ubicado al sur de la ciudad contiguo a la vía que conduce a la planta de tratamiento de agua Tarcará, colindante con el área del numeral No 3, cuya destinación estará determinada por las normas que regulan la Zona Industrial y los planes parciales definidos para dicha área, dentro del polígono:

X= 1.180.480 m.E	X= 1.180.560 m.E
Y= 1.111.110 m.N	Y= 1.111.120 m.N

X= 1.180.630 m.E	X= 1.180.590 m.E
Y= 1.110.960 m.N	Y= 1.110.930 m.N

5. Lote ubicado al oriente de la ciudad contiguo al barrio Alto de la Virgen, cuya destinación estará determinada por las normas que regulan la zona residencial urbana de interés social y los planes parciales definidos para dicha área, dentro del polígono:

X= 1.180.219 m.E	X= 1.180.319 m.E
------------------	------------------

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Y= 1.112.146 m.N Y= 1.112.364 m.N

X= 1.180.400 m.E X= 1.180.415 m.E
Y= 1.112.122 m.N Y= 1.112.092 m.N

X= 1.180.412 m.E X= 1.180.373 m.E
Y= 1.112.061 m.N Y= 1.112.040 m.N

X= 1.180.228 m.E
Y= 1.112.044 m.N

ARTICULO 57. El borde del perímetro de esta zona está definido por la Oficina de Planeación Municipal teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Dirección de las TENDENCIAS de crecimiento de los asentamiento Urbanos, los cuales pueden darse a través de la Urbanización privada, organizada o de carácter espontáneo.
2. Expansión de las Redes viales matrices y complementarias.
3. Expansión de las Redes de Servicios Públicos de Energía, Alcantarillado y Teléfonos entre otros.

ARTICULO 58. La normatividad que regirá a la ZEU esta determinada por la correspondiente aplicación según su destinación.

2. ARMA

No se contempla zona de expansión urbana en Arma.

SUELO RURAL

ARTÍCULO 59. Suelo rural (SR). Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas (artículo 33 de la Ley 388 de 1997). También, bajo uso condicionado, se permite en este suelo el almacenamiento de cilindros de gas. Siempre y cuando no existan viviendas en su alrededor.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Para cualquier desarrollo que se presente dentro de este suelo, se deberá hacer caso de la normatividad referida para condominios y parcelaciones.

Constituyen los perímetros limitados por las veredas Bocas, Dosquebradas, Alto del Espinal, Estación Aguadas, La Lorena, Tierra Fría, Salineros, Guamo, La María, Matecaña, Leticia, Caciquillo, Alto de la Montaña, El Jordán, San Antonio, El Edén, Colorados, La Castrillona, La Zulia, Pito, Guaimaral, Llano Grande Abajo, Peñoles, La Asombrosa, El Cedral, Alto del Volcán, Malabrigo, El Llano, Guaco, La Rueda, El Pomo, Pisamal, El Diamante, Monterredondo, Río Arriba, Tamboral, Culebral, San Martín, Guayabal, El Limón, Alto Bonito, Mesones, La Chorrera, Santa Rita, Santa Rosa, Miraflores, Encimadas, Nudillales, Arenillal, Puente Piedra, Los Naranjos, Santa Inés, Llano Grande Arriba, La Picarra, Risaralda, La Blanquita, Siete Cueros, San Pablo, La Clara, Cañaverel, Las Coles, Mermita, San Nicolás, Viboral y Los Charcos.

El suelo rural de Aguadas aparece indicado en la cartografía oficial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Aguadas y hace parte integral del mismo, como soporte técnico (mapa de usos del suelo, zona rural, Anexo 4).

ARTÍCULO 60. Delimitación del suelo rural. En la Ordenanza 01 del 22 de octubre de 1970 se ratifica el límite municipal del municipio de Aguadas así:

Con el departamento de Antioquia: por el Norte, con el municipio de Santa Bárbara, desde la confluencia del río Arma con el río Cauca hasta la confluencia del río Buey con el río Arma, a lo largo del río Arma; con Abejorral desde la confluencia del río Buey con el río Arma hasta la confluencia del río Aures con el río Arma, a lo largo del río Arma y con el municipio de Sonsón desde la confluencia del río Aures con el río Arma hasta la confluencia del río San Félix con el río Arma, a lo largo del río Arma. Por el Oriente con el municipio de Sonsón, tal como se ha definido en este texto. Por el Oeste, a lo largo del curso del río Cauca desde la confluencia del río Arma en el río Cauca hasta la confluencia del río Pácora en el río Cauca, limitando con los municipios de La Pintada, Valparaíso y Caramanta.

Con el municipio de Salamina: "Partiendo de la confluencia del río San Félix con el río Arma, punto de concurso de los municipios de Aguadas, Salamina y Pensilvania en el límite con el departamento de Antioquia, se continúa por el río San Félix, aguas arriba, hasta donde confluye la quebrada San Antonio, por ésta aguas arriba hasta su nacimiento en la cuchilla El Dividente (Coordenadas planas X = 1.091.240, Y = 855.560), punto de concurso de los municipios de Aguadas, Salamina y Pácora"

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Con el municipio de Pácora: "Partiendo de la cuchilla El Dividente (Coordenadas planas X = 1.091.240, Y = 855.560), punto de concurso de los municipios de Aguadas, Pácora y Salamina se continúa por el filo de la cuchilla citada en dirección norte hasta el sitio denominado La Cubana (Coordenadas planas X = 1.099.820, Y = 856.600), continuando por el mismo filo de la cuchilla El Dividente que aquí toma el nombre de Tarcará o Alegrías y en dirección oeste y luego al norte, hasta el nacimiento de la quebrada El Cedral, por ésta aguas abajo hasta su desembocadura en la quebrada Pácora, por ésta aguas abajo hasta su confluencia con el río Cauca, punto de concurso con los municipios de Aguadas y Pácora en el límite con el departamento de Antioquia."

ARTÍCULO 61. Suelo suburbano (SS). Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las Leyes 99 de 1993 y 142 de 1994.

En ningún momento se autoriza el desarrollo de actividades y usos urbanos en esta área, sin que previamente se surta el proceso desarrollo de este tipo de suelo, para lo cual de manera previa se debe contar con la infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo (artículo 34 de la Ley 388 de 1997).

Debido a que en el municipio no hay ninguna zona que cumpla con esta definición no se asignan áreas de suelo suburbano.

La categorización del suelo suburbano estará condicionada a la evolución del Municipio y al futuro cumplimiento de la normatividad existente para suelo suburbano.

ARTÍCULO 62. Parcelaciones y condominios: Se permite desarrollar parcelaciones y condominios en cualquier sector del área rural del municipio de Aguadas, exceptuando en las áreas de interés ambiental y de amenaza y riesgo.

ARTÍCULO 63. Las siguientes normas generales regulan todo desarrollo que presente parcelaciones y condominios.

1. Para el uso de vivienda. en aquellos proyectos donde se maneje la figura de parcelación, tales como condominios, agrupaciones y/o conjunto de viviendas, regidos por un reglamento de copropiedad, se establece como área mínima

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

subdivisible una hectárea, área mínima de manejo privado dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 mts²). Se permiten máximo 4 lotes por hectárea, en los cuales se ocupará (vivienda, parqueaderos, canchas, kioscos, piscinas, etc) hasta un 30% del área total, el 70% restante debe utilizarse como uso forestal o zonas verdes.

2. Se descontará para el cálculo de la densidad de la zona de afectación por preservación de ronda de río, zonas de carretera regional, interveredal, redes de alta tensión.

3. Las alturas para parcelaciones, agrupaciones y/o condominios será de: dos pisos y altillo, con una altura mínima de 7.65 metros sin contar la cubierta y contados a partir del andén.

4. Los cerramientos serán transparentes con cerca viva, cerca de postes y alambrado con una altura máxima de un metro o arboledas.

5. Para todo desarrollo que se pretenda adelantar se establece como obligación para quien desarrolle el proyecto, la siembra de veinte árboles por unidad de vivienda con una altura mínima de dos metros.

6. Los árboles serán de especies nativas de la región y se deben localizar en el respectivo antejardín o en la zona verde común de la respectiva urbanización y/o condominio.

7. El paisajismo, para todo desarrollo que se pretenda adelantar en desarrollo de condominios y parcelaciones se establece como obligación para quien ejecute el proyecto la siembra de treinta arboles por unidad de vivienda con una altura mínima de 1.50 metros cada árbol.

8. Las áreas destinadas para protección y preservación del patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico y ambiental deben ser respetadas y conservadas por los dueños de los predios; teniendo una previa concertación con planeación municipal. Con respecto al patrimonio arqueológico deberán regirse por el decreto 833 de 2002 del Ministerio de Cultura, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 397 de 1997 en materia de Patrimonio Arqueológico Nacional y se dictan otras disposiciones.

9. En caso de realizarse parcelaciones en el sector rural, estas deberán ceder las áreas necesarias, las cuales quedarán a disposición del municipio de Aguadas con el fin de ampliar las vías o de preservar el medio ambiente, para la adecuación de, las áreas verdes y comunales y para la ubicación de equipamientos colectivos; en

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

todos los casos el uso principal es el de vivienda, usos compatibles, agrícola, pecuario y foresta y usos condicionados, el comercial.

10. No se permitirán construcciones en rondas de ríos y quebradas en una distancia no inferior a 30 mts.

11. Solo se permite intervenir cauces por medio de puentes.

12. Las viviendas a emplazar al lado de las vías rurales, tendrán una distancia mínima de nueve (9) metros al eje de la vía, esto con el fin de prever futuras ampliaciones de las vías.

13. La definición del desarrollo en los usos de que tratan los incisos anteriores supone obras de infraestructura, seguridad, prevención de accidentes y desastres, saneamiento y servicios públicos apropiados para el desenvolvimiento de los usos agrícolas y los demás que sean viables con relación al Plan de Ordenamiento.

14. Las viviendas emplazadas dentro del sector rural deben contar con las condiciones mínimas de habitabilidad, como son: suministro de agua y energía eléctrica.

15. Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación y remodelación, deberá tramitar el respectivo permiso ante la oficina de planeación municipal y ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos por el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico y el decreto 1052 de 1998 .

16. Se permiten edificaciones hasta de dos pisos

17. Se deben respetar un retiro mínimo de 10 metros del borde de cada lote hacia el extremo de la vivienda.

18. Cada vivienda debe contar con sistemas compuestos por trampa de grasas, filtro anaeróbico y pozo séptico.

19. Se debe garantizar el suministro de agua por medio de acueducto, el cual debe ser legalizado ante CORPOCALDAS.

20. Se debe garantizar el servicio para la adecuada disposición de residuos sólidos.

21. Cualquier tipo de vertimiento y concesión de aguas debe ser legalizado ante CORPOCALDAS.

ARTICULO 64. Suelo de protección (SP). Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelos, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse (artículo 35 de la Ley 388 de 1997).

El suelo de protección de Aguadas, se divide en áreas de reserva y áreas de protección ambiental.

ARTÍCULO 65. Áreas de reserva. Se entienden como áreas de reserva aquellos sitios dentro de los distintos tipos de suelos que se reservan para garantizar la construcción de las redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieren al espacio público vinculado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial al nivel de planificación a largo plazo.

ARTÍCULO 66. Áreas de reserva para la red vial. Se determinan como áreas de reserva para la construcción de la red vial y de infraestructura aquella que se encuentra delimitada por la cartografía oficial anexa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Plano Clases de Suelo y Áreas de Reserva Infraestructura Vial), la cual hace parte constitutiva del mismo.

ARTICULO 67. Áreas de reserva para la construcción de vías regionales (VR). Se determina como la red primaria vial regional del municipio de Aguadas aquella que se encuentra delimitada por la cartografía oficial anexa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la cual hace parte constitutiva del mismo, compuesta por dos vías regionales:

1. Vía Pácora-Aguadas-Arma-La Pintada -VR1- Vía principal regional que atraviesa el municipio de Aguadas desde el puente sobre el río Pácora pasando por Viboral, la Cabecera Municipal, Coca del Huevo, Boquerón, Leticia. Goteras, Arma, La Lorena, El Oro y La Pintada. El nuevo tramo propuesto desde la Fonda El Oro (Puente sobre el río Arma) hasta el Puente sobre el río Cauca, pretende salvar el escollo que representa la socavación lateral del río Arma sobre la vía, a lo largo del plan del Oro. Su trazado preliminar, sobre la cota 750 m.s.n.m, estará sujeto a correcciones que busquen optimizar su trazado, para evitar dificultades por condiciones geológicas, topográficas o de otro carácter técnico.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Aunque no pertenece al Municipio cumple un papel determinante en su desarrollo, pues gran parte de las actividades municipales dependen de las relaciones que por esta circulan.

Para garantizar el desarrollo de esta vía se ha previsto reservar a lo largo de estos recorridos un corredor de 30 metros (15 metros a lado y lado de la misma, contados a partir de su eje central), con el fin de prever futuros desarrollos.

Por ser vía regional, la oficina de Planeación Municipal debe adelantar un proceso de concertación permanente del desarrollo futuro de esta vía, la cual puede afectar de manera importante las actividades de las comunidades de su entorno.

La oficina de Planeación Municipal debe adelantar, además, en coordinación con la infraestructura vial departamental y la Secretaría Departamental de Infraestructura vial, la identificación de las construcciones que se encuentren sobre el área que se reserva para su ampliación, para notificarles posteriormente a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación, los cuales no podrán ser mayores de 3 años, después de haber realizado esta evaluación.

ARTICULO 68. Vía Arma - La María -Vía a Medellín -VR2-. Vía principal regional que acortará la distancia entre las zonas urbanas del municipio de Aguadas con la vía a Medellín y a Manizales, produciendo mayor efectividad en la distribución y comercialización de productos.

El Municipio deberá adelantar el estudio del trazado de esta nueva vía, así como el diseño del puente sobre el río Cauca, para lograr su comunicación con la vía a Medellín.

Después de esto, y para poder garantizar el desarrollo de esta vía, se preverá reservar a lo largo de estos recorridos un corredor de 30 metros (15 metros a lado y lado de la misma, contados a partir de su eje central), con el fin de poder efectuar futuros desarrollos.

La oficina de Planeación Municipal debe adelantar, además, la identificación de las construcciones que se encuentren sobre el área que se reserva para su ampliación, para notificarles posteriormente a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación, los cuales no podrán ser mayores de 3 años, después de haber realizado esta evaluación.

ARTICULO 69. Áreas de reserva para la construcción de vías interveredales

1. VIA ARMA - NARANJAL - SALINEROS Y NARANJAL CARBONERAL. VI1.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

2. VIA ARMA - LA CRUZ - TUQUERRES. VI2.
3. VIA GOTERAS - TIERRA FRIA. VI3.
4. VIA LETICIA - MONTANA - ALTO DE LA MONTANA Y LA MONTANA SAN ANTONIO. VI4.
5. VIA BOQUERON - LOS CHARCOS. VI5.
6. VIA COCA DE HUEVO - LA BODEGA - MERMITA – SONSON. VI6.
7. VIA AGUADAS - SAN NICOLAS - BARENO Y SAN NICOLAS EL EDEN. VI7.
8. VIA AGUADAS - PUERTO ARTURO - LA MIRANDA - EL GUACO. VI8.
9. VIA VIBORAL SANTA HELENA COLORADOS. VI9.
- 10 VIA AGUADAS - ALTO DEL VOLCAN - LA CURVA - MESONES Y LA CURVA - LA PORTADA - RIO ARRIBA - EL LIMON - SAN PEDRO. VI10.
11. VIA AGUADAS - SANTA ROSA - MIRAFLORES - CUATRO ESQUINAS Y ENCIMADAS. VI11.
12. VÍA LA BODEGA – RÍO ARRIBA – CUATRO ESQUINAS (CIERRE DEL ANILLO VIAL). VI12.
13. VÍA LA ZULIA – LA ESCUELA (PARTE BAJA). VI13.
14. VÍA ALTO DEL CARMELO – LA CLARA. VI14.
15. VÍA SAN NICOLÁS – EL EDÉN – LA MARÍA – PUERTO RICO. VI15.
16. VÍA LOS CHARCOS – LLANO GRANDE ABAJO. VI16.
17. VÍA MESONES – LA CHORRERA – NUDILLALES – ARENILLAL. VI17.

Se determina como la red primaria vial intermunicipal del municipio de Aguadas aquella que se encuentra delimitada por la cartografía oficial anexa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la cual hace parte constitutiva del mismo, compuesta por diecisiete vías intermunicipales.

Vías de importancia Municipal debido a que del mantenimiento y ampliación del trazado de estas vías se podrá garantizar la complementariedad de la actual malla vial lo cual permitirá una mejor productividad y desarrollo de estas zonas.

ARTICULO 70. Para garantizar el desarrollo de las vías enunciadas en el artículo 70 se ha previsto reservar a lo largo de estos recorridos un corredor de 20 metros (10 metros a lado y lado de la misma, contados a partir de su eje central), con el fin de prever futuros desarrollos.

ARTICULO 71. La oficina de Planeación Municipal debe adelantar la identificación de las construcciones que se encuentren sobre el área que se reserva para su ampliación, para notificarles posteriormente a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación, los cuales no podrán ser mayores de 3 años, después de haber realizado esta evaluación.

ARTICULO 72. Áreas de reserva para el mejoramiento y adecuación de la red férrea que corre paralela al curso del río Cauca. Para garantizar el desarrollo de estas vía se ha previsto reservar a lo largo de su recorridos un corredor con una amplitud de 25 metros (12.5 metros a lado y lado de la misma contados a partir de su eje central), con el fin de prever futuros desarrollos.

La Oficina de Planeacion Municipal debe adelantar la identificacion de las construcciones que se encuentren sobre el área que se reserva para su ampliación, para posteriormente notificar a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación, los cuales no podrán ser mayor de 3 años después de haber realizado esta evaluación.

ARTICULO 73 Áreas de reserva para la construcción de vías urbanas principales (VU). Se Identifican en el sistema de espacio público propuesto, así:

Vías urbanas principales

1. VIA DE ACCESO A AGUADAS. VU2.
2. INTERSECCIÓN DE ANILLO VIAL. VU3.
3. VIA TURISTICA ACCESO PUEBLITO VIEJO DESDE VIA PRINCIPAL HASTA CIRCUITO PUEBLITO. VU4
4. VÍAS INTERNAS MANZANA 0129. VU5 Y VU6.
- 5 VIA ACCESO BARRIO RENAN BARCO - DESDE VU2-POLIDEPORTIVO-HASTA VIA PRINCIPAL. VU7.

ARTICULO 74 Se determina como la red primaria vial urbana del municipio de Aguadas aquella que se encuentra delimitada por la cartografía oficial anexa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la cual hace parte constitutiva del mismo, compuesta por las siguientes vías urbanas.

1. Vía de acceso a Aguadas (vía principal VU2) desde el límite del perímetro urbano-parte frontal cementerio San Jerónimo - Casa Roja - carreras 4ª y 5ª - intersección calle 8ª-intersección carrera 6ª-Parque de Bolivar-intersección calle 6ª-carrera 7ª-hasta salida hacia La Pintada en el límite del perímetro urbano denominado anillo vial urbano, conectando a VU1 y el resto de VU3 –Coincidente con la Calle Real- Vía de Desarrollo Urbano que permitirá la intercomunicación urbana organizando de manera planificada el desarrollo interior vial.

Para garantizar su desarrollo se prevé reservar a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud total de 8 Metros, con el fin de prever futuros desarrollos; variando la ubicación de este corredor de acuerdo a las características geográficas, ambientales y urbanísticas, planteados por el desarrollo, expuestas por

las presentes normas.

2. Intersección anillo vial en la calle 6ª con carrera 6ª hasta la calle 3ª cuando se conecta con VU2 (VU3). Para garantizar su desarrollo se prevé reservar a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud total de 7 metros con el fin de prever futuros desarrollos; variando la ubicación de este corredor de acuerdo a las características geográficas, ambientales y urbanísticas.

3. Vía turística acceso Pueblito Viejo desde vía principal hasta circuito Pueblito –límite del perímetro urbano- (VU4): Vía de aptitud turística que permitirá el acceso a la zona urbana turística de Pueblito Viejo el cual presenta un atractivo de tipo paisajístico, cultural y ambiental.

Para garantizar su desarrollo se prevé reservar a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud total de 10 Metros (5 metros a lado y lado de la misma contados a partir de su eje central), con el fin de prever futuros desarrollos; variando la ubicación de este corredor de acuerdo a las características geográficas, ambientales y urbanísticas, pero conservando el perfil que presenta actualmente, el cual se desarrolla con antejardín, andén y calle (en adoquín de cemento) en las zonas donde se desarrollen zonas residenciales.

4. Vías internas manzana 0129 (VU5 Y VU6): Vías de desarrollo urbano que permitirán la previsión de redensificación y desarrollo de la manzana número 0129 y la comunicación del Barrio Renán Barco con la vía Principal (VU2).

Para garantizar su desarrollo se prevé reservar a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud total de 8 Metros, con el fin de prever futuros desarrollos; variando la ubicación de este corredor de acuerdo a las características geográficas, ambientales y urbanísticas.

Para conformar nuevas manzanas la Oficina de Planeación Municipal deberá realizar el nuevo trazado de estas, después de elaborado el trazado de las vías, y por consiguiente la nueva identificación de estas manzanas con números de manzanas consecutivos.

5. Vía acceso barrio Renán Barco a partir VU2 –parte posterior cementerio San Jerónimo- entrada principal al estadio Olivares-Parte posterior Hospital San José hasta conectar en la intersección de VU2 y VU4 (VU7): para garantizar su desarrollo se prevé reservar a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud total de 8 Metros, con el fin de rectificar la misma de acuerdo a los parámetros que ya existen y al ancho de andenes existentes.

ARTICULO 75. Áreas de reserva para la construcción de vías urbanas secundarias (VS) identificadas en el sistema de espacio público propuesto, anexo 5- La red secundaria se definirá como aquellas vías que no quedaron definidas como vías principales VU y se identificarán en la cartografía con la sigla VS y cuya característica en la zona urbana se especifica por la distribución de zonas azules o de parqueo en el costado izquierdo de la misma, siendo el derecho el utilizado para tránsito vehicular -identificadas en el sistema de espacio público propuesto, anexo 5-.

ARTICULO 76. Vía interna manzana 0071 (VS): Vía de desarrollo urbano que permitirá la previsión de redensificación y desarrollo de la manzana 0071 y la comunicación de la carrera 5ª con la carrera 6ª.

Para garantizar su desarrollo se prevé reservar a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud total de 8 metros, con el fin de prever futuros desarrollos, variando la ubicación de este corredor de acuerdo a las características geográficas, ambientales y urbanísticas.

Para conformar nuevas manzanas la Oficina de Planeación Municipal deberá realizar el nuevo trazado de éstas, después de elaborado el trazado de las vías, por consiguiente la nueva identificación de estas manzanas se hará con números consecutivos.

ARTICULO 77. Anillo vial secundario (VS): Esta conformado por las carreras 3ª, 5ª y 6ª, segmentos de las calles 6ª y 7ª, los cuales están comunicados a la red vial principal y cuya función esta definida en este numeral (D.2).

El segmento coincidente con la calle 2ª, que comunica el anillo vial principal con el parque turístico de Monserrate, será considerado dentro de esta clasificación.

Para garantizar su desarrollo se prevé reservar a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud total de 8 metros, con el fin de rectificar el mismo de acuerdo con los parámetros que ya existen y el ancho de andenes existentes.

ARTICULO 78. Áreas de reserva para la construcción de la red de infraestructura primaria Se determina como parte del suelo de protección para la red de infraestructura primaria del municipio de Aguadas la que se encuentra delimitada por la cartografía anexa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial la cual hace parte constitutiva del mismo, como soporte técnico.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

La red de infraestructura primaria del municipio de Aguadas está compuesta por las áreas de reserva para la ubicación de las instalaciones de captación, conducción, potabilización y distribución del agua, así como de la red de acueductos urbanos y rurales, y la red de alcantarillados de aguas lluvias y aguas negras, urbanos; sistemas colectores, así como de las instalaciones necesarias para la descontaminación de las aguas residuales.

ARTICULO 79. Se determina como suelo de protección para construcción de red primaria para las instalaciones de captación, conducción, potabilización y distribución del agua para el acueducto de la zona urbana del municipio de Aguadas aquella que se encuentra delimitada por la cartografía anexa al plan básico de ordenamiento territorial, la cual hace parte constitutiva del mismo, como soporte técnico, compuesta por:

1. Zona de captación: Área localizada en la vereda La Asombrosa para la Cabecera Municipal y zona urbana de Arma en las quebradas Barro Blanco y La Chuchera, que corresponden a afluentes de la quebrada Tarcará.

Para garantizar la calidad como la cantidad del agua es necesario adquirir el predio por parte del municipio, para que allí se mejore las condiciones técnicas de la captación y se construya un tanque de almacenamiento que garantice el abastecimiento permanente a la zona urbana en cualquier época del año.

Antes de adelantarse cualquier tipo de construcción para las instalaciones de la zona de captación, la empresa Empocaldas ESP, deberá realizar o contratar el plan maestro de acueducto urbano y de la zona de expansión urbana en los siguientes seis meses de ser aprobado el plan básico de ordenamiento territorial, el cual determinara la conveniencia final para la ubicación de lo establecido para esta zona que en todo caso deberá reservarse, por ser la fuente del acueducto actual.

2. Zona de conducción: Para garantizar el transporte y conducción del agua se ha previsto reservar a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud de diez metros, según los levantamientos que para instalaciones de este tipo establece EMPOCALDAS en las zona urbanas de la cabecera municipal y Arma.

La Oficina de Planeacion Municipal debe adelantar en los siguientes seis meses después de aprobado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la identificación de las construcciones que se encuentren sobre el área que se reserva para su ampliación, para posteriormente notificar a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación, los cuales no podrán ser mayores de 3 años de realizada esta evaluación.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

3. Zona de potabilización: Se mantiene la localización de las actuales instalaciones del Acueducto para la Cabecera Municipal y Arma; para construir las instalaciones adicionales, necesarias para garantizar el proceso de potabilización y almacenaje del agua potable, de acuerdo con lo que indique el plan maestro de acueducto para estas zonas Urbanas.

4. Zona para la red de distribución primaria. Se determina como la red principal de distribución para el acueducto de la zona urbana aquella especificada tal como aparece en la cartografía oficial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguadas el cual hace parte integral del mismo como soporte técnico (Plano Servicios Públicos –Red de Distribución de Agua Potable- Cabecera Municipal y Arma).

ARTICULO 80. Se determinan como suelo de protección para la red de alcantarillados primarios, sistemas colectores y de las instalaciones necesarias para la descontaminación de las aguas residuales del municipio de Aguadas.

ARTICULO 81. Para garantizar el transporte y conducción del agua residual y de las aguas lluvias de manera separada, se ha previsto reservar a lo largo de su recorrido un corredor de diez (10) metros en la cabecera municipal en Arma, los cuales determinarán, además, las zonas en las cuales se desarrollarán los sistemas de tratamiento de aguas residuales.

ARTICULO 82. El trazado de los colectores de alcantarillado, así como el sistema de tratamiento se localizará en algunas zonas denominadas rondas de quebradas, por lo cual la oficina de Planeación Municipal en asocio de Empocaldas ESP, debe adelantar un proceso de concertación permanente del desarrollo futuro de esta red, para que se reserve dentro del proyecto de ampliación o rehabilitación de la misma el recorrido paralelo de la tubería del alcantarillado sin que afecte estas zonas de reserva. Para ello deberá tener en cuenta lo dispuesto en la normatividad ambiental referida en la Ley 99 de 1993 y la Resolución 810 de 1996 de CORPOCALDAS.

ARTICULO 83. La oficina de Planeación Municipal debe adelantar la identificación de las construcciones que se encuentren sobre el área que se reserva para su desarrollo, para posteriormente notificarles a sus propietarios los plazos y condiciones para la reubicación de las edificaciones que se encuentren invadiendo esta zona de reserva, los cuales no deberán exceder los tres años siguientes a la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 84 Antes de adelantarse cualquier tipo de construcción para las instalaciones de recolección, tratamiento de aguas residuales y potabilización,

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Empocaldas E.S.P, deberá realizar o contratar el plan maestro de alcantarillado urbano y de la zona de expansión urbana dentro de los siguientes seis (6) meses de ser aprobado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el cual determinará la conveniencia final para la ubicación de lo establecido para esta zona, que en todo caso deberá reservarse durante el plazo que aquí se determina.

ARTICULO 85. Los descoles del alcantarillado se ubican sobre los nacimientos de las quebradas Cambumbia, Aguas Claras y La Tenería -en la cabecera municipal- y afluentes de la quebrada El Naranjal y Vueltas en el suelo urbano de Arma. Su función consiste en la captación de aguas residuales y de escorrentía transportada allí por las redes de alcantarillado.

Para complementar las acciones de preservación ambiental tanto a nivel urbano como rural, se deberá hacer caso de la normatividad expuesta en el proyecto de acuerdo para las áreas o suelos de protección y lo demás contemplados para corrientes hídricas.

ARTICULO 86. La oficina de Planeación Municipal, en coordinación con CORPOCALDAS, evaluará la calidad de las corrientes hídricas receptoras de las aguas residuales provenientes de los centros poblados. Para ello se tendrá en cuenta la normatividad contemplada en las normas urbanísticas del presente acuerdo y la legislación ambiental existente sobre corrientes hídricas y tratamiento de residuos sólidos y líquidos.

ARTICULO 87. EMPOCALDAS S.A E.S.P, debe presentar un plan para el uso eficiente del servicio agua, incluido el componente ambiental (Ley 373 de 1997), dentro de la vigencia del plan de ordenamiento. Así mismo se obliga a la empresa al acatamiento de la normatividad descrita en dicha Ley.

ARTICULO 88. Áreas de reserva para los espacios libres para parques y zonas verdes de la zona urbana y de expansión urbana. Se determina como las áreas de reserva para los espacios libres para parques y zonas verdes del municipio de Aguadas las que se encuentran delimitadas por la cartografía anexa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la cual hace parte constitutiva del mismo (Ver Sistema de espacio público propuesto). Se identifican como tales:

1. Cabecera municipal

PARQUE INFANTIL EXISTENTE (PIE),
POLIDEPORTIVO EXISTENTE (PD),
PARQUE ZONAL EXISTENTE (PZE),
PARQUE CULTURAL PROPUESTO (PCP),
ZONA DE RONDA DE QUEBRADA (ZRQ),

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

RECORRIDO ECOLOGICO (RE),
PARQUE TURISTICO EXISTENTE (PT),
INFRAESTRUCTURA DE USO MULTIPLE EXISTENTE (UM)
PARQUE ZONAL PROPUESTO (PZP)
PARQUE INFANTIL PROPUESTA (PIP)
CESIÓN GRATUITA (CG)

Tratamiento para áreas de reserva de la cabecera municipal

AREA/ZONA AGUADAS	TRATAMIENTO
PD1	CONSOLIDACION
PD2	DESARROLLO
PD3	DESARROLLO
PD4	CONSOLIDACION
PZE1	CONSERVACIÓN
PZE2	CONSERVACIÓN
PIE	MEJORAMIENTO INTEGRAL
UM	CONSOLIDACIÓN DESARROLLO
PZP1	DESARROLLO
PZP2	DESARROLLO
PIP	DESARROLLO
PCP1	DESARROLLO
PCP2	DESARROLLO
RE	DESARROLLO
ZRQ	DESARROLLO
PT1	CONSERVACIÓN
PT2	MEJORAMIENTO INTEGRAL DESARROLLO
VP	DESARROLLO

2. Arma

Se desarrollaran áreas libres para parques y zonas verdes, según plan parcial número 2.

ARTICULO 89. Para todos aquellos proyectos de desarrollo de vivienda ubicados dentro de las zonas urbanas, que se encuentren en proceso de obtención de licencia de urbanismo y construcción, se deberá realizar por parte de la Oficina de Planeacion Municipal, dentro de los seis siguientes meses a la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la revisión de las áreas de cesión para zonas verdes y parques considerando como mínimo un porcentaje del veinte por ciento de la superficie total construida.

ARTICULO 90. Las áreas de reserva para los espacios libres para parques y zonas verdes (para la ubicación de parques y actividades deportivas, así como de las instalaciones comunales necesarias para la realización de actividades culturales y

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

artísticas), establecidos para todos los futuros desarrollos de proyectos de vivienda, corresponden también al veinte por ciento del área por desarrollar tanto en la zona urbana como en la zona de expansión.

ARTICULO 91. Las áreas de reserva para los espacios libres para parques y zonas verdes tendrán la categoría de espacio público y como tal deben ser transferidos por medio de Título a la Administración Municipal.

Los propietarios deben obligatoriamente ceder a título gratuito las áreas que están previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, especialmente en el suelo urbano y de expansión urbana.

ARTICULO 92. Para las zonas urbanas que se encuentran desarrolladas se podrá aplicar, si es necesario, el criterio o motivo de utilidad pública establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 y modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997, para efecto de decretar en zonas específicas expropiación, declarando de utilidad pública o interés general la adquisición de inmuebles estas zonas, para destinarlos a la ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en el sector de la recreación, tal como reza en los numerales a y f del mismo artículo.

ARTICULO 93. Áreas de reserva para el espacio público. Se determinan las áreas de reserva para el espacio público las cesiones gratuitas que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general por desarrollar en la Zona Urbana, y en la Zona de Expansión Urbana.

Las áreas de reserva para el espacio público deben ser transferidas por medio de Título a la Administración Municipal.

ARTICULO 94. Los propietarios deben obligatoriamente ceder a Título Gratuito las áreas de reserva para la infraestructura vial – vías urbanas, y para las zonas de expansión urbana se deberá realizar dentro de los siguientes seis meses por parte de la Oficina de Planeación Municipal la revisión de los Proyectos establecidos dentro de esta zonas.

ARTICULO 95. Para las zonas urbanas que se encuentran desarrolladas se podrá aplicar el criterio o motivo de utilidad pública establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 y modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997, para efecto de decretar su expropiación declarando de utilidad pública o interés general la adquisición de inmuebles para destinarlos a la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

ARTICULO 96. Para el desarrollo de todas las anteriores disposiciones se deberá hacer caso a lo contemplado en el Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 97. Áreas de reserva para vías peatonales (VP)

1. Cabecera municipal

VIA PEATONAL	USO	AREA DE RESERVA	TRATAMIENTO
VP1	CONECTOR ZONA TURISTICA (PT1) CON VARIANTE (VU1)	3 m	DESARROLLO CONSOLIDACIÓN
VP2	CONECTOR ZONA RESIDENCIAL CON RECORRIDO ECOLOGICO Y PARQUE ZONAL	2 m	DESARROLLO
VP3	CONECTOR RECORRIDO ECOLOGICO CON ZONA DEPORTIVA Y ZONA RESIDENCIAL	1.5 m	DESARROLLO
VP4	CONECTOR ZONA RESIDENCIAL CON ZONA DEPORTIVA	2 m	CONSOLIDACION
VP5	CONECTOR RECORRIDO ECOLOGICO CON ZONA RESIDENCIAL Y VARIANTE VU1	1.5 m	DESARROLLO
VP6	VIA TURISTICA	4 m	CONSERVACION
VP7	VIA TURISTICA	ANCHO ACTUAL VIA	DESARROLLO
VP8	VIA TURISTICA	ANCHO ACTUAL VIA	DESARROLLO
VP9	VIA TURISTICA	ANCHO ACTUAL VIA	DESARROLLO
VP10	CONECTOR PEATONAL VIAS PRINCIPALES VU2 Y VU7	1.5 m	DESARROLLO
RE	VIA TURISTICA ,CICLOVIA Y PARQUE PEATONAL	5 m	DESARROLLO

ARTICULO 98. Todas las zonas correspondientes a vías (andenes, calzadas y zonas verdes públicas) serán de cesión gratuita al municipio de Aguadas, y la construcción total de las mismas estará a cargo del urbanizador.

ARTICULO 99. Cuando sobre una zona a urbanizar esté proyectada una vía por parte del Plan de Ordenamiento Territorial, ésta deberá ser realizada en su totalidad como prerequisite para obtener la licencia de construcción de las edificaciones que contendrá.

ARTICULO 100. Cuando se requiera diseñar una vía con uno de sus extremos cerrado, ésta terminará de forma que un vehículo pueda girar trescientos sesenta

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

(360) grados y permitir su regreso, con un diámetro mínimo de quince (15) metros.

ARTICULO 101. Toda vía semipeatonal debe empalmar por lo menos en uno de sus extremos con una vía de segundo o de tercer orden.

ARTICULO 102 Áreas de protección ambiental: Son zonas que requieren ser protegidas y conservadas para garantizar el mantenimiento de aquellos recursos naturales que en el municipio son valiosos como ecosistemas y/o paisaje, bien por su estado de conservación o por su valor para el desarrollo futuro de la entidad territorial. Dentro de las áreas de protección, se pueden diferenciar clases, tales como, de preservación estricta, de conservación activa y de regeneración y mejoramiento.

ARTICULO 103. Zona de preservación estricta: Son áreas donde se debe restringir cualquier clase de actuación y se aplica a espacios que cuentan con una amplia biodiversidad ecosistémica.

ARTICULO 104. Queda denominada como zona de preservación las áreas forestales que se ubican por encima de los 2.800 metros sobre el nivel del mar (sector suroriental del municipio, zona de la reserva forestal central), el área de protección y captación (30 metros a lado y lado de las corrientes y 100 metros alrededor de nacimientos) que protegen las cuencas abastecedoras del acueducto municipal y los acueductos veredales, además, el bosque seco tropical ubicado al noroccidente del municipio, dada su singularidad ecosistémica. Estas áreas se indican en el mapa de usos del suelo, zona rural, anexo 4.

ARTICULO 105. En la Zona de preservación estricta se permitirán los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL

Reserva para preservación y conservación de biodiversidad
Reserva para la generación de recursos hídricos

2. USO COMPATIBLE

Recorrido ecoturísticos
Educación ambiental
Investigación científica

3. USO CONDICIONADO

Zona de Camping
Centros de recreación pasiva de bajo impacto
Extracción de productos no maderables del bosque

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos usos que a pesar de no estar incluidos en los usos principales, compatibles o condicionados, y se encuentran actualmente dentro de los determinados como de Preservación Estricta como quedo establecido en el presente decreto, serán notificados por la oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis meses (6) partir de la aprobación del presente decreto y tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado.

ARTICULO 106. Los propietarios de los predios que se encuentren en la Zona de Preservación Estricta entraran en concertación con la Administración Municipal para poder generar los debidos programas de protección y conservación del medio ambiente.

ARTICULO 107. Zona de conservación activa: son lugares donde existen recursos naturales que pueden ser aprovechados de manera sostenible; es decir que en estas zonas el uso principal es la conservación y el uso secundario el aprovechamiento sostenible de los recursos existentes.

ARTICULO 108. Queda determinada como Zona de Conservación Activa, aquella que se encuentra aledaña a las orillas de los ríos y quebradas que atraviesan el municipio en una ronda de hasta 100 metros en los nacimientos y hasta 30 metros a lado y lado en los cauces, sitios en los cuales se permite su aprovechamiento (agroforestal y silvopastoril) de manera sostenible evitando la presencia de fenómenos tales como erosión, socavamiento, inundación y otros.

ARTICULO 109. En la Zona de conservación activa, se permitirán los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL

Reserva producción de agua para consumo y/o generación de energía.
Recorridos turísticos
Recorridos agroecológicos
Educación Ambiental
Investigación Científica

2. USO COMPATIBLE

Zonas de recreación y esparcimiento.

3. USO CONDICIONADO

Explotación del subsuelo
Explotación minera y de material de arrastre (sólo para la zona urbana)
Extracción de productos no maderables del bosque
Piscicultura

PARAGRAFO: Para toda explotación de los recursos naturales se tendrán en cuenta los lineamientos de la ley 99 de 1993, además de contar con el visto bueno de CORPOCALDAS.

ARTICULO 110. Zona de regeneración y mejoramiento: Hace referencia a espacios que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o antrópicas y deben ser recuperados o rehabilitados, para evitar proceso de mayor impacto.

ARTICULO 111. Queda determinada como zona de Regeneración y Mejoramiento aquellas áreas catalogadas como de alto riesgo, las cuales por sus características geográficas y geológicas se convierten en zonas de riesgo, donde no es conveniente la localización de asentamientos humanos o de usos de explotación forestal, agropecuaria o minera, estos sitios corresponden al sector central del municipio, al oriente de la cabecera municipal (El Cedral, El Volcán, y Quebrada La Arenosa) y al sur de esta misma (San Pablo, Alto Barroblanco, Quebrada la Castrillona y La Banquilla); al norte del municipio (Zarcia y Guaco); en el centro occidente (La Pita, Boquerón y Hacienda La Loma, La Montaña, Casiquillo, Leticia, Quebrada Congoja y Quebrada Quereña, Alrededores del Corregimiento de Arma, la Paz y Hacienda la Florida); al noroccidente (sectores de las Playas del Rio Arma); y al occidente (hacia el sector de la desembocadura de la Quebrada Pácora en el Rio Cauca, Quebrada Doña María, Estación Aguadas y todo el corredor del Rio Cauca en toda su extensión).

ARTICULO 112. En la zona de Regeneración y Mejoramiento se permiten los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL

Reforestación
Bioingeniería

2. USO COMPATIBLE

Turismo Rural (Ecoturismo, Agroturismo)
Zonas de recreación pasiva.

3. USO CONDICIONADO

Parques y zonas verdes

Espacios deportivos

Explotaciones de material pétreo

PARAGRAFO PRIMERO: Aquellos usos que a pesar de no estar incluidos en los usos principales, compatibles o condicionados, y se encuentran actualmente dentro de los determinados como de Regeneración y Mejoramiento como quedo establecido en el presente decreto, serán notificados por la oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto y tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado.

ARTICULO 113. En la zona de amenaza y riesgo, solo se permiten desarrollar actividades relacionadas con la protección y estabilización de las laderas, tales como: construcción de obras para el manejo de las aguas de escorrentía y subsuperficiales, tratamientos de laderas (perfilados, zanjas colectoras y canales de rápidas), canalizaciones de drenajes, construcción de filtros, trinchos, obras bioingenieriles, estructuras de contención, reforestación y revegetalización principalmente. Cualquier obra a emprender en esta zona se debe sustentar en un estudio geológico-geotécnico, que de cómo resultado un diseño previo de la misma.

PARÁGRAFO UNO. En ningún caso se permitirá la construcción de vivienda en los sitios determinados como de amenaza y riesgo; para las viviendas existentes, sus propietarios serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente decreto, que tendrán un plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que este mismo decreto ha determinado para esos usos urbanos.

ARTICULO 114. Las zonas de protección ambiental se definen como de preservación estricta, de conservación activa y de regeneración y mejoramiento se indican en el mapa de usos del suelo rural, anexo 4.

TITULO III

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

CAPITULO I

DEFINICIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Los equipamientos colectivos del municipio de Aguadas contemplan el relleno sanitario, la escombrera municipal, el cementerio San Jerónimo y la Plaza de Ferias, la Central de Sacrificio y la planta de tratamiento de agua potable.

ARTÍCULO 115. Relleno sanitario: Corresponde al lugar adaptado para la recepción y buena disposición de los residuos sólidos y basuras provenientes del suelo urbano y los centros poblados. Dentro de las acciones tendientes a la optimización de su servicio se contempla la ampliación del parque automotor recolector, la ubicación de recipientes en los centros poblados, los cuales almacenarán temporalmente las basuras producidas en ellos y que será transportado una vez por semana al relleno sanitario, la implantación de barreras vivas consistentes en especies nativas las cuales amortiguarán los efectos del relleno sanitario sobre el medio ambiente. Su extensión cubre alrededor de 6 hectáreas y se ubica en la vereda La Asombrosa, a 3.8 kilómetros de la cabecera urbana, con vía de acceso comunicada a la vía Aguadas - El Cedral. El relleno sanitario posee plan de manejo ambiental, cualquier disposición ambiental será tramitada ante CORPOCALDAS. Así mismo se tratará de manera adecuada el fenómeno erosivo que afecta un sector de este y se modernizará la planta de lixiviados.

Los sistemas de aprovechamiento de residuos orgánicos se ubicarán en lote contiguo al relleno sanitario, conforme a lo dispuesto por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS).

ARTICULO 116. Escombrera municipal: Corresponde al lugar adaptado para la depositación de material sobrante de construcción y obras civiles en general. Se localizará contiguo al relleno sanitario mencionado en el numeral anterior. Toda disposición ambiental requerida para su normal funcionamiento se registrará según la normatividad vigente, decreto 541 de 1.994.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

La ubicación de la escombrera, se define de acuerdo a lo establecido en el decreto 1713 de 2.002 y en el PGIRS, y corresponde al lote nororiental, actual zona de construcción del box-coulvert sobre la quebrada Aguas Claras.

ARTÍCULO 117. Cementerio San Jerónimo. Localización,

X1 = 1.180.040	Y1 = 1.111.680
X2 = 1.180.150	Y2 = 1.111.730
X3 = 1.180.200	Y3 = 1.111.640
X4 = 1.180.120	Y4 = 1.111.640

Entre las cotas 2180 y 2190 msnm.

El drenaje mas cercano lo constituye la quebrada La Tenería (cota 2150 m.s.n.m), se encuentra circundado por un área institucional deportiva al este, área institucional educativa al norte y zonas residenciales al occidente y al sur (barrios Olivares y San Vicente, respectivamente).

Las aguas residuales allí producidas, son conducidas por redes de alcantarillado hasta el descole ubicado en la quebrada La Tenería. Los alrededores del cementerio están arborizados, con lo cual se logra la amortiguación de efectos negativos en el ambiente, como olores desagradables. Además de las medidas anteriores, las sepulturas son cubiertas con cal viva para mitigar efectos de descomposición de la materia orgánica.

Artículo 118. Terminal de transportes. Es el lugar donde converge el parque automotor que presta servicio de comunicación vial intermunicipal. Se ubica entre la calle 8ª entre carreras 5ª y 6ª.

Artículo 119. Central de Sacrificio y plaza de ferias. La Central de Sacrificio y la plaza de ferias se ubican dentro del perímetro urbano en el extremo sur, contiguo al barrio San Vicente de Paúl y el barrio La Granja sobre la vía que de Aguadas conduce a Pácora, sector industrial, definido en el artículo 38 del presente acuerdo.

Dado que carecen de sistemas de tratamiento de aguas residuales, se optimizará su infraestructura mediante la construcción de la planta de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, buscando fortalecer al municipio como centro de servicios regionales.

PARAGRAFO: El municipio aplicará la normatividad ambiental vigente correspondiente a este tipo de infraestructura, dependiendo de la ubicación de los mismos dentro del suelo urbano o rural.

TITULO IV

TRATAMIENTOS

CAPITULO I

TIPOS DE TRATAMIENTO

ARTÍCULO 120. Se consideran los siguientes tipos de tratamientos:

1. DE DESARROLLO: Regula el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables y no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determinando su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y, en general, los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento.

2. DE CONSOLIDACION: Se plantea para las áreas que tienen un desarrollo definido pero a veces incompleto. Con su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcción, usos del suelo y utilización del espacio público.

3. DE RENOVACION URBANA: Es un proceso dinámico, correctivo y participativo de recuperación y revitalización de las áreas de la ciudad que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social y que se encuentran desarticuladas de la dinámica urbana existiendo una sustitución total de las estructuras y de los usos.

4. DE CONSERVACION: Está orientada a proteger las áreas y zonas cuyas estructuras físicas originales han presentado estabilidad ante los procesos de transformación propios de la localidad.

5. DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Tiene como objetivo el reequilibrio del espacio público, semipúblico y privado, el reordenamiento, regularización y dotación de servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento colectivo y del acceso vehicular, de áreas de asentamiento urbano incompleto.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

ARTICULO 121. Tratamiento para el municipio de Aguadas

TIPO DE SUELO	UNIDAD DE ACTUACION	TRATAMIENTO	NUMERO MANZANA
SU	ZH	CONSERVACION	0019. 0020. 0021, 0026, 0027, 0028, 0035, 0098, 0036, 0040. 0041, 0042, Y 0122.
		CONSOLIDACION	0010, 0013, 0014, 0016, 0018, 0022, 0023, 0025, 0029, 0034, 0037, 0038, 0039, 0043, Y 0044
		MEJORAMIENTO INTEGRAL	0001,0002, 0004, 0031.
		DESARROLLO	0011,0012,0015, 0017,0024,0030, 0045,0046,0047,0048,0049,0052,0053,0054,0055, Y 0056.
	ZRU	CONSOLIDACION	0050, 0057, 0058, 0059, 0060, 0061, 0063, 0064, 0066, 0067, 0069, 0079, 0073, 0081, 0084, 0085, 0117, 0119, Y 0125.
		MEJORAMIENTO INTEGRAL	0001, 0003, 0005, 0032, 0033, 0051, 0072, 0121, 0127, 0130, 0118, 0147.
		DESARROLLO	0006, 0007, 0008, 0009, 0151, Y 0129.
		CONSERVACION	0062.
		RENOVACION	0070, 0071, 0074
	ZRUIS	CONSOLIDACION	0065, 0086, 0087, 0088, 0089, 0090, 0091, 0092, 0093, 0094, 0095, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0115, 0156, 0078, 0116, 0114, 0115, 0075, 0077, 0131, 0132, 0133, 0134, 0135, 0136, 0138, 0139, 0140, 0141, 0142, 0143, 0144, Y 0145
		MEJORAMIENTO INTEGRAL	0099,0157, 0137,0149, 0154, Y 0148.
		DESARROLLO	0147 Y 0150.
	ZUTD	DESARROLLO	0068. y Monserrate
	ZUTC	CONSERVACION	0076, 0158 Y 0159.
	ZIU	DESARROLLO	0120,0123,0124, Y 0126
		CONSOLIDACION	0128.
	ZI	DESARROLLO	0080, 0082, 0083, 0152 Y 0153
		CONSOLIDACION	0146.
ZPA	CONSOLIDACION Y DESARROLLO	Laderas perimetrales	

TIPO DE SUELO	UNIDAD DE ACTUACION	TRATAMIENTO	LOCALIZACION
SEU	SEU	DESARROLLO	Sector Alto de La Virgen.
SEU	SEU	DESARALLO	Sector nororiental.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

ARTICULO 122: Tratamiento para el municipio de Arma

TIPO DE SUELO	UNIDAD DE ACTUACION	TRATAMIENTO	NUMERO MANZANA
SU	ZH	CONSERVACION	010,Y 012.
	ZRU	CONSOLIDACION	016 Y 025.
		MEJORAMIENTO INTEGRAL	015. y 004
		DESARROLLO	009,011,017, 026,027,028, 020,021,022, 023,024,029, 030,031.
	ZRUIS	MEJORAMIENTO INTEGRAL	005,006,007,Y 008.
		DESARROLLO	001,002,003 032 Y033.
	ZMC	DESARROLLO	018.
		CONSOLIDACION	013.014 Y 019.
	ZPA	CONSOLIDACION	ZUPA Y ZRQ

TITULO V
PLANES PARCIALES

CAPITULO I

DEFINICION

ARTICULO 123. Planes parciales. Son aquellos instrumentos de planificación asociado a un territorio comprendido dentro de la jurisdicción Municipal específicamente delimitado, con los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

ARTICULO 124. Clases de planes parciales

En función de las características del área afectada, objetivos y directrices los planes parciales se conceptúan dentro del siguiente marco general:

- 1- DE CONSERVACION**
- 2- DE RENOVACION URBANA O DE DESARROLLO**
- 3- DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**
- 4- DE DESARROLLO**
- 5- DE EXPANSION URBANA**
- 6- DE REVISION DE NORMAS**
- 7- MEJORAMIENTO DE ESPACIO PUBLICO**

ARTICULO 125. Planes parciales de conservación. El objeto del Plan parcial de renovación es la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o bien conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental entre otros.

ARTICULO 126. Planes parciales de renovación urbana. Son aquellos aplicables a sectores urbanos que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, tendientes a una utilización más eficiente del suelo, en los casos correspondientes debe tenerse en cuenta que los planes

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

parciales preverán la habilitación y mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 127. Planes parciales de mejoramiento integral. Los cuales son aplicables para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o bien, cuando se presenten condiciones deficitarias en la provisión de espacio de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos entre otros.

ARTICULO 128. Planes parciales de desarrollo. Son aquellos aplicables, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano en virtud de variadas circunstancias no han podido ser urbanizadas

ARTICULO 129. Planes parciales de expansión urbana. Pertenecen a esta clase todos aquellos que sean necesarios para todo proceso de incorporación del suelo de expansión a suelo urbano

ARTICULO 130. Planes parciales para mejoramiento de espacio publico. Son aquellos necesarios para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos de espacio público en concordancia con lo dispuesto en el decreto No 1504 de 1998

ARTICULO 131. Planes parciales para revisión de normas. Son aquellos necesarios en los cuales se acredite la revisión de la norma urbanística general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, atendiendo para ello las disposiciones contempladas en la ley, decretos reglamentarios, este acto administrativo, para determinadas áreas del suelo urbano, o suelo de expansión urbana

ARTICULO 132. Contenido de los planes parciales. Para efectos del presente título, la aplicación a lo dispuesto en la ley 388 de 1997, y su decreto reglamentario No 1507 de 1998 cada Plan parcial deberá incluir por lo menos los siguientes aspectos:

1- DEFINICION DE LOS OBJETIVOS Y DIRECTRICES.

Los objetivos y directrices urbanísticas de cada Plan Parcial, deberán ser definidos en forma precisa a fin de orientar de manera específica la correspondiente intervención urbana.

Así mismo, la definición de las políticas y directrices, cuyo fin será señalar la vocación del sector objeto del Plan hacia el municipio de Aguadas y según algunos casos su vocación al municipio.

2- ESTRATEGIA TERRITORIAL

La estrategia territorial, que permita plasmar en el espacio urbano las diferentes alternativas de ordenamiento.

3- ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

De conformidad a lo incluido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en relación a la incorporación de los sistemas estructurantes, los sistemas secundarios y locales propuestos y comprendidos en la estrategia territorial enmarcados en éste. El Plan Parcial deberá definir la estructura del sistema de espacio público entre otros:

- a- El trazado del espacio público y las vías.
- b- Las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.
- c- La localización de equipamientos colectivos de interés público o social.
- d- La localización de espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

4- FORMA DE OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO

La definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, en lo correspondiente deberán incluirse los siguientes aspectos:

- a- Asignación de usos principales y complementarios.
- b- Tipologías de edificaciones, delimitación predial y paramentación
- c- Las formas de accesos a las manzanas y a las edificaciones.
- d- La ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios.
- e- La definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total.
- f- La capacidad y localización de parqueaderos y estacionamientos.

5- ESTRATEGIA DE GESTION

Mediante la cual deberá definirse en cada plan parcial la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana, en lo correspondiente es preciso que se contemple lo siguiente.

- a- Sistemas de gestión
- b- Estrategia Financiera e institucional
- c- La adopción de los instrumentos de manejo y gestión local.
- d- Captación de plusvalías
- e- Reparto de Cargas y beneficios.
- f- Procedimientos de gestión
- g- Evaluación financiera de las obras de urbanización
- h- Programa de ejecución y de financiamiento del Plan parcial.

6- NORMAS URBANISTICAS

El Plan Parcial deberá estipular aquellas normas urbanísticas aplicables específicas para la correspondiente Unidad de actuación o para el área específica de la operación urbana objeto del Plan parcial, conforme lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como también la definición de los usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y de construcción, retiros, aislamientos, volumetrías, empates y alturas

ARTICULO 133. Origen de los planes parciales. Los planes parciales pueden originarse en:

- 1-** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, cuando este lo defina o lo delimite. Igualmente puede definir los criterios generales para la formulación posterior de planes parciales.
2. La iniciativa pública para lo cual deberá contemplarse su articulación con el programa de ejecución del POT.
3. La Iniciativa privada en los términos definidos por la Ley 388 de 1997 y aquellas disposiciones reglamentarias.

ARTICULO 134. Criterios para la delimitación de un plan. Los planes parciales deberán ser formulados para determinados sectores del suelo urbano o de expansión. Para su delimitación se tendrá en cuenta entre otros, los siguientes criterios:

1. Articulación dentro de las políticas y directrices del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

2 La solución integral de problemáticas particulares de determinado sector urbano o el desarrollo idóneo en términos de planificación de sectores del suelo de expansión.

3. La posibilidad de verificación del cumplimiento de metas en el tiempo

4. El dimensionamiento deberá en lo posible, asociarse a las áreas morfológicas homogéneas definidas por el Plan de ordenamiento.

5. La posibilidad de su gestión financiera e institucional como una sola intervención.

6. Que incorpore de forma coordinada diversos instrumentos de gestión urbanística que pueden incluir o no Unidades de actuación urbanística

ARTICULO 135. Ámbitos de aplicación. Los planes parciales se pueden desarrollar en los siguientes ámbitos:

- 1- Áreas determinadas del suelo urbano
- 2- Áreas incluidas en el suelo de expansión urbana
- 3- Áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de actuación urbanística
- 4- Áreas que deban desarrollarse mediante Macroproyectos
- 5- Áreas que deban desarrollarse mediante Operaciones Urbanas especiales.

ARTICULO 136. Etapas o fases para la adopción de un plan parcial. Para los efectos de adopción de un plan parcial éste deberá seguir una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan a saber:

- 1- ETAPA PRELIMINAR
- 2- ETAPA DE DIAGNOSTICO
- 3- ETAPA DE FORMULACION
- 4- ETAPA DE APROBACION
- 5- ETAPA DE IMPLEMENTACION Y DE SEGUIMIENTO

PARAGRAFO: Para el desarrollo de cada una de estas etapas se observará lo dispuesto en este acto administrativo, en concordancia con lo estipulado en lo atinente en el decreto 1507 de Agosto 4 de 1998.

ARTICULO 137. Formulación - estructura del plan parcial. Como resultado de la etapa de formulación se obtendrá la propuesta completa del plan

parcial, la que además de tener los elementos señalados en el artículo 8 del decreto 1507 de 1998 tendrá la siguiente estructura:

1. DOCUMENTO TECNICO: Este documento contendrá como mínimo

a. Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada.

b. Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto.

c. Presentación de la solución adoptada: Estrategia territorial y sistemas de espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas, junto con el análisis de las alternativas consideradas.

d. Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidas e instrumentos a aplicar así como la estrategia financiera e institucional

e. Cuantificación de las características físicas y financieras de intervención

2. LA CARTOGRAFIA: En escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación en el área urbana y en escala 1:25000 para los que corresponden al área rural.

3. EL PROYECTO DE ACUERDO QUE ADOPTA EL PLAN: con sus normas urbanísticas.

4. LA DELIMITACIÓN de unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias

5- El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

ARTICULO 138. Aprobación y trámite posterior del proyecto del plan.

1. Una vez se encuentre agotada la etapa de formulación del proyecto del Plan parcial y su presentación a la autoridad municipal competente, deberá surtirse el trámite ordenado en el artículo 16f del Decreto 1507 de 1998.

2. En lo pertinente a su implementación y seguimiento se observará que en las acciones requeridas que se adopten estas comprendan aquellos aspectos enumerados por el 17f del Decreto antes citado.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

Se adoptaran como planes parciales aquellos determinados por la cartografía anexa al Plan basico de Ordenamiento Territorial y la cual hace parte integral del mismo como soporte técnico, para su elaboración y adopción se tendrá en cuenta los lineamientos de la ley 388/97 y el decreto reglamentario 1507 /98.

ARTICULO 139. Se establecen los siguientes planes parciales.

PLAN PARCIAL 1 (PP1)
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE ZONAS TURISTICAS

Área destinada al desarrollo del parque turístico Monserrate, Jardín Botánico, parques y zonas verdes, comprendida tal como está en la cartografía anexa al Plan de Ordenamiento Territorial, e identificada como PP1, que cumplirá las funciones de área libre y espacio publico para la recreación y el turismo.

El desarrollo urbanistico se realizara de acuerdo a previo concepto de la oficina de planeacion municipal de acuerdo a las condiciones generales para la obtención de las respectivas licencias de construcción establecidos en el decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, el decreto 1052 de 1998, Y se realizara de acuerdo a Planos Urbanísticos en los cuales se explicara la forma como se aprovecharan los Inmuebles, el suministro de Espacio Publico, la calidad del Entorno, la localización de los Equipamientos Colectivos de Interés Publico y Social bajo los parámetros contenidos en el componente Urbano expuesto por el Plan Basico de Ordenamiento Territorial.

Sin embargo este plan parcial esta sujeto a las condiciones establecidas en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 en lo que se refiere a su procedimiento y desarrollo, y el Artículo 10 numeral d) del decreto reglamentario 1507 de 1998.

PLAN PARCIAL 2 (PP2)
PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA

Area comprendida tal como esta establecida en la Cartografía anexa al Plan Básico de Ordenamiento territorial e identificada como P.P.2, caracterizada por convertirse en el desarrollo de la zona de expansión urbana (SEU), la cual tendrá un proceso de incorporación y desarrollo nuevo de acuerdo al tratamiento que se ha asignado en el Componente Urbano del mismo Plan para el suelo urbano.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

El desarrollo urbanístico se realizara de acuerdo a previo concepto de la oficina de plantación municipal de acuerdo a las condiciones generales para la obtención de las respectivas licencias de construcción establecidos en el decreto 2111 del ministerio de Desarrollo Económico, el decreto 1052 de 1998 y a la especificación de usos establecidos para la Zona de Expansión Urbana (SEU) además de los Planos Urbanísticos que se deberán anexar en los cuales se explica la forma como se aprovechara los Inmuebles (Desarrollo Arquitectónico), el suministro de Espacio Publico, la calidad del Entorno, el Plan Vial de Desarrollo, así como la construcción y localización de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios que determine los respectivos Planes Maestros que deberá contratar el Municipio para poder adelantar este desarrollo, la Localización de los Equipamientos Colectivos de Interés Publico y Social contenidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en su componente Urbano.

Sin embargo este plan parcial esta sujeto a las condiciones establecidas en el Artículo 27 de la Ley 388-97 en lo que se refiere a su procedimiento y desarrollo y el Artículo 10 numeral e) del decreto reglamentario 1507 de 1998.

PLAN PARCIAL 3 (ARMA)
PLAN PARCIAL DE CONSERVACION Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE
LA ZONA HISTORICA DE ARMA.

Área caracterizada por ser parte de la Zona Urbana de Arma , que será referido con base en el Artículo 10 del Decreto 1507 de 1998 , especificado en el numeral a) y c) , y que tendrá como objeto la recuperación y conservación de este sector urbano, además del mejoramiento integral del espacio publico (donde se deberá desarrollar elementos de Espacio Publico, Equipamiento Urbano y Colectivo e Inmobiliario urbano) de la misma, caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico y cultural conformándose entonces como Plan parcial de conservación y mejoramiento integral.

TÍTULO VI PLUSVALÍA URBANA

CAPÍTULO I

HECHOS Y REQUISITOS

ARTÍCULO 140. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y en general a la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTÍCULO 141. Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía de que trata el artículo anterior las decisiones administrativas que autorizan específicamente ya sea destinar el inmueble a un uso más rentable o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada de acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o el presente Acuerdo. Son hechos generadores de la participación en plusvalía:

- a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.
- b. El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de los usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

ARTÍCULO 142. Para determinar el efecto de la participación en la plusvalía se realizará de la forma como está establecido en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 143. El área objeto de la participación en la plusvalía de cada inmueble será el número total de metros cuadrados destinado al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

urbanísticas obligatorias para espacio público, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 144. El monto de la participación en la plusvalía será del cuarenta (40) por ciento del mayor valor por metro cuadrado.

ARTÍCULO 145. El procedimiento de cálculo para efectos de la plusvalía se desarrollará tal como está establecido en los artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 146. Los propietarios de los predios afectados por la participación en la plusvalía podrán solicitar la revisión de la estimación de la misma como lo contempla el artículo 82 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 147. La participación en la plusvalía solo será exigible en el momento que se presente, para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

- a. Solicitud de licencia de urbanización o construcción aplicables para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores.
- b. Cambio efectivo del uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en plusvalía generada por la modificación de la zonificación del suelo.
- c. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía.
- d. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que explican los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles sujetos a la participación en la plusvalía será necesario acreditar su pago.

ARTÍCULO 148. Las formas de pago de la participación en la plusvalía serán las que están descritas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 149. La destinación de los recursos provenientes de la participación en la plusvalía a favor del municipio de Aguadas se destinará a los siguientes fines:

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

- a. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
- b. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
- c. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red de espacios públicos urbanos.
- d. Financiamiento de la infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
- e. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, proyectos de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
- f. Pago de precios o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana.
- g. Fomento de la creación cultural y mantenimiento del patrimonio cultural del Municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas urbanas declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

ARTÍCULO 150. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas; salvo cuando la administración municipal opte por determinar que en la ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, la administración municipal determinará el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras y liquidar la participación que corresponde al Municipio conforme a las siguientes reglas:

- a. El efecto de la plusvalía se calculará antes, durante o después de concluídas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración municipal, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluídas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997.

b. En todo cuanto sea pertinente se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la Ley 388 de 1997

c. Se aplicarán las formas de pago establecidas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO 2

DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 151. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas urbanísticas, se establece la necesidad de garantizar el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación urbanística, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo son mecanismos que permiten ser utilizados en el presente Acuerdo con el propósito de realizar obras de dotación con cargo a los propietarios de los inmuebles para la realización de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes:

1. Las cesiones
2. La realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.
3. Cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, y para la dotación de equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de la red vial principal y de las redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante:

- a. Tarifas
- b. Contribución de valorización
- c. Participación en plusvalía
- d. Impuesto predial
- e. Cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios de las actuaciones.

CAPÍTULO 3

DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 152. Motivos de utilidad pública. Según el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, para efectos de decretar la expropiación con carácter de interés social la adquisición de inmuebles podrá ser destinada a los siguientes fines:

- a. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- b. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos en sectores de alto riesgo.
- c. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- d. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- e. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- f. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- g. Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y consideración de utilidad pública estén claramente determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- h. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.

- i. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad.
- j. Constitución de áreas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- k. El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

De acuerdo con lo previsto por el artículos 10 de la Ley 9 de 1989 y 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 71 y 72 de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO 4

LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 153. Para la solicitud de licencias de urbanismo, parcelación, loteo, subdivisión y construcción se aplicarán las disposiciones vigentes en la Ley 9 de 1989, el Decreto Ley 2150 de 1985, los artículos 99 y 100 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 154. Para los efectos de la aplicación de las sanciones urbanísticas se aplicarán las disposiciones establecidas en los artículos 104, 105, 106, 107, 108 y 109 de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO 5

MODERNIZACIÓN DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

ARTÍCULO 155. Para efectos de poder desarrollar y hacer la respectiva ejecución y control de manera adecuada el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal es necesario que la oficina de Planeación Municipal se modernice.

ARTÍCULO 156. Se creará el comité interdisciplinario de planeación municipal coordinado por la secretaría de planeación municipal y conformado por las secretarías de transito y transporte, salud, educación y gobierno

ARTICULO 157. Para efecto de la modernización de la oficina de Planeación Municipal es necesario dotarla de los equipos técnicos adecuados para su ejecución y seguimiento, con el ánimo de garantizar su adecuada realización.

ARTÍCULO 158. Para efecto de la adecuada utilización de los equipos técnicos que debe tener la oficina de Planeación Municipal se debe incorporar transitoriamente

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

durante los tres años siguientes a la aprobación del presente Acuerdo a un técnico con conocimiento en manejo de sistemas de información geográfica, indispensable para adelantar las funciones asignadas a la oficina de Planeación.

ARTÍCULO 159. Para efectos de que la oficina de Planeación Municipal cumpla de manera eficaz y eficiente las responsabilidades, deberes y obligaciones asignadas por medio de este Acuerdo en la adecuada realización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, deberá presentar cada seis meses al Concejo Municipal un informe por escrito, debidamente sustentado, sobre el avance del plan durante la vigencia del mismo.

ARTÍCULO 160. De igual manera, la oficina de Planeación Municipal deberá adelantar un proceso de comunicación y concertación permanente con las comunidades del Municipio de las acciones a desarrollar, contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 161. Toda la competencia ambiental estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal y de la UMATA.

Planeación municipal atenderá lo relacionado con tratamiento y saneamiento básico, usos del suelo, prevención de desastres y todo lo concerniente con la aplicación, revisión y modificación del plan de ordenamiento. La UMATA, atenderá referente con ordenamiento de cuencas y microcuencas, educación ambiental, reforestación y ecoturismo. El control del ruido de establecimientos le corresponderá a la Secretaría de Gobierno Municipal.

TITULO VII

NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 162. Este título estará destinado para realizar todas las adiciones, modificaciones y revisiones a las presentes Normas de acuerdo a los parámetros establecidos por el decreto 1057 de 1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997 en su artículo 10 numeral f) y cuyas formulaciones podrán determinarse mediante acuerdos municipales; tal y como se procedió con las presentes normas.

Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluídas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos por la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 163. Se harán estas adiciones al Código de Construcciones vigente. artículos del título II - Capítulo V - ordenamiento urbano - Ochaves : artículo 96 al 100, Andenes: artículo 101 al 106 y Escaleras : artículo 110 del título III - estabilidad de las construcciones . artículo 138 al 214; del título IV - habitabilidad - Capítulo XIV - Habitabilidad de los espacios : artículo 227 al 232; Capítulo XV - Condiciones de Seguridad: artículos 233 al 239; y capítulo XVI - Cerramientos: artículo 240 al 245; del título V - nuevas urbanizaciones - Capítulo XXI Aspectos Generales: artículo 246 al 253 ; Capítulo XXII - Vías y Nomenclatura: artículo 262,264 y 265 y capítulo XXIII - Cesiones: artículo 267 al 270, además se deberá contemplar como disposición adicional el estudio de localización de hidrantes de acuerdo a las zonas identificadas como de riesgo y amenaza por incendio.

ARTÍCULO 164. Las presentes normas urbanísticas serán incorporadas al acuerdo municipal que reglamenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y tendrá vigencia desde el momento que sea aprobado este por el concejo municipal o en su defecto por decreto municipal.

República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas

ARTÍCULO 165. Como disposición final se deberá cumplir a cabalidad todo lo expuesto en las presentes normas bajo las disposiciones además contempladas por el Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes, Códigos de accesibilidad a construcciones para discapacitados, y los decretos establecidos, para la obtención de las respectivas licencias de construcción, decreto 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, el decreto Ley 2150 de 1995 y el decreto 1052 de 1998 y capítulo XI de la Ley 388 (aplicación, infracciones, sanciones, vigilancia y control).

ANEXOS

ANEXO 4. MAPA USOS DEL SUELO ZONA RURAL

**ANEXO 4B. MAPA USOS DEL SUELO ZONA URBANA
CABECERA MUNICIPAL**

ANEXO 4C. MAPA USOS DEL SUELO ARMA

ANEXO 6. PLANES PARCIALES CABECERA MUNICIPAL

**República de Colombia
Departamento de Caldas
Municipio de Aguadas**

ARTICULO SEGUNDO: El presente acuerdo rige a partir de su publicación y deroga todo acto administrativo que le sea contrario.

Dado en Aguadas (Caldas) a los veinticuatro (24) días del mes de mayo del año dos mil seis (2006).

JORGE IVÁN PATIÑO CUERVO
Presidente Honorable Concejo Municipal

CARLOS EDUARDO BOTERO GONZÁLEZ
Primer Vicepresidente

MARÍA MAGOLA VILLA VALENCIA
Segunda Vicepresidenta

TERESA CASTAÑO ARCILA
Secretaria

La suscrita Secretaria del Honorable Concejo Municipal de Aguadas, **HACE CONSTAR** que el presente acuerdo fue aprobado en sus dos debates respectivos, verificados en días diferentes así:

Primer Debate: 11 de mayo de 2006, Comisión
Segundo Debate: 24 de mayo de 2006, Plenaria

Fue presentando por el señor Gilberto A. Duque Arias, Alcalde Municipal.

TERESA CASTAÑO ARCILA
Secretaria