

**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAICEDO**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
2000 – 2009**

**PROYECTO DE ACUERDO No. 06
POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA
EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

EN EL AÑO 2020

**"ANTIOQUIA SERÁ LA MEJOR ESQUINA DE
AMÉRICA, JUSTA, PACÍFICA, EDUCADA,
PUJANTE Y EN ARMONÍA CON LA
NATURALEZA"**

**" OCCIDENTE ANTIOQUEÑO LA PUERTA AL
MAR"**

**"CAICEDO RESERVA HIDRICA DEL OCCIDENTE
ANTIOQUEÑO"**

TABLA DE CONTENIDO

	Pag.
TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	5
CAPITULO I: AREA DE ESTUDIO OBJETO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	5
CAPUTULO II: CLASIFICACIÓN DEL SUELO	13
CAPITULO III: USOS GENERALES DEL SUELO	26
CAPÍTULO IV: AREAS, ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS PARA LA CONSERVACION Y MANEJO DE CENTROS URBANOS E HISTÓRICOS.	36
CAPITULO V: INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA	38
CAPITULO VI: REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS	43
CAPITULO VII: ESPACIO PUBLICO	44
CAPITULO VIII: PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS.	46
CAPITULO IX: DELIMITACION ZONAS DE RIESGOS	46
CAPITULO X: PLANES PARCIALES	47
CAPITULO XI: UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	48
CAPITULO XII: PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA	51
CAPITULO XIII: DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA	53
CAPITULO XIV: OTROS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIEROS.	54
CAPITULO XV: ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES	54
TITULO II: NORMAS BASICAS DE CONSTRUCCION URBANA	55
CAPITULO I: CONCEPTUALIZACION	55
CAPITULO II: NORMAS BASICAS DE CONSTRUCCION URBANA	56
CAPITULO III: AISLAMIENTOS, VOLUMETRIAS Y ALTURAS URBANISTICAS.	65
CAPITULO IV: DE LA NOMENCLATURA	69

CAPITULO V: RENOVACION Y MEJORAMIENTO URBANO	73
CAPITULO VI: INFRAESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA	73
CAPITULO VII: REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.	79
CAPITULO VIII: USOS DEL SUELO URBANO	79
CAPITULO IX: ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACION.	83
CAPITULO X: CESIONES Y COMPENSACIONES URBANISTICAS.	88
CAPITULO XI: USOS DEL SUELO RURAL Y PARCELACIONES.	90
CAPITULO XII: ZONAS SUBURBANA.	100
TITULO III: NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS	103
CAPITULO I: CONCEPTUALIZACION	103
CAPITULO II: PREDIOS DE DESARROLLO PRIORITARIO	104
CAPITULO III: PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.	105
CAPITULO IV: LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS	107
TITULO IV: PROGRAMA DE EJECUCION	110
TITULO V: DISPOSICIONES FINALES	128

PROYECTO DE ACUERDO No. 06 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE CAICEDO

El Concejo Municipal de Caicedo Antioquia, en uso de sus atribuciones constitucionales, legales y en especial las conferidas por el artículo 313 Superior, Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios;

ACUERDA:

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Caicedo, para el periodo 2000 –2009, consignado en los siguientes artículos y del cuál hacen parte integral en toda su extensión los documentos técnicos de soporte (Componente general, urbano y rural, el diagnóstico y el programa de ejecución), el resumen ejecutivo, la cartografía impresa y digital y el presente acuerdo).

CAPITULO I AREA DE ESTUDIO: OBJETO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 2º. El área de estudio: El área central del E.O.T. está constituida por la totalidad del territorio municipal de Caicedo y su área de contexto e interrelación, como lo es la región del Occidente Medio Antioqueño.

POBLACIÓN¹

PROYECCIONES 1993 - 2011

¹ FUENTES: censo 1993

TABLA 1

AÑO	POBLACIÓN TOTAL	CABECERA	RESTO
1993 ² censo	6270	1139	5131
1994	6740	1192	5548
1995	7245	1246	5999
1996	7684	1301	6383
1997	7768	1328	6440
1998	7854	1356	6498
1999	8030	1381	6649
2000	8343	1434	6909
2001	8509	1463	7046
2002	8679	1492	7187
2003	8852	1522	7330
2004	9029	1552	7477
2005	9209	1583	7626
2006	9393	1615	7778
2007	9581	1647	7934
2008	9773	1680	8093
2009	9968	1714	8254
2010	10168	1748	8420
2011	10371	1783	8588

NOTAS EXPLICATIVAS:

Con base en datos del Anuario Estadístico Departamental 1995 – 1996 (basado en datos del censo de 1993). El cual contiene datos de población estimada hasta 1998 y con base a los datos suministrados por la registraduría municipal sobre registros de nacimientos y defunciones, sobre el crecimiento estimado en el año de 1998 (un 2.25 %) y 1999 (un 3.96%). Se estimó un crecimiento porcentual que proyectándolo al año 2011 registró el crecimiento poblacional en la tabla anterior.

Artículo 3º. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL: incorpórense a la dinámica de la planeación y el ordenamiento territorial municipal, los siguientes elementos que estructuran el territorio, otorgándole características y particularidades específicas que lo diferencian y le dan sentido a una unidad y continuidad o conflicto y separatividad:

3.1 De orden biofísico

- Sistema ambiental conformado por los ecosistemas estratégicos, las áreas de conservación, actitud forestal, regulación hídrica y retiros obligatorios de la red hídrica.
- La red hídrica y los cuerpos de agua que incluyen las cuencas y microcuencas.

Fuente: Proyecciones ANUARIO ESTADISTICO 1995 – 1996
 PLANEACION MUNICIPAL 1998-2011

- Sistema municipal de relieve compuesto por la cordillera occidental y sus derivaciones.
- El clima
- Flora
- Fauna
- Paisaje

3.2 De orden Físico Espacial

- Red vial
- El espacio público
- Centro urbano y centros rurales
- Red de servicios públicos
- Equipamiento comunitario
- Vivienda

3.3 De orden político Administrativo.

- El municipio
- La vereda
- El barrio
- Las unidades Espaciales de Funcionamiento UEF
- Los sectores de acuerdo con diferentes gremios e instituciones

3.4 De orden virtual

- Los sistemas de información estadística y documental
- Los sistemas de información geográfica impresa y digital
- La informática y los sistemas de telecomunicación.

3.5 De orden social

- Las organizaciones comunitarias
- Las organizaciones no gubernamentales ONGs
- Los partidos y sectores políticos
- Cultura
- Recreación
- Salud
- Educación

3.6 De orden Económico

- La tenencia y uso del suelo
- La agricultura, la ganadería y la minería
- El empleo, su oferta y su demanda

Estos elementos se constituyen en el marco de referencia territorial a través de los cuales puede identificarse con mayor claridad los análisis de potencialidades y restricciones y a partir de los cuales es posible construir y orientar instrumentos prácticos y operativos, para lograr el desarrollo y el crecimiento armónico del campo y la zona urbana.

Artículo 4º. PRINCIPIOS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO.

1 Principios rectores de Orden regional y local

Los principios como guías que orientan los procesos de intervención sobre los cuales se fundamenta la acción del ordenamiento territorial, establecen un marco de referencia filosófico que aporta claridad al municipio y su contexto regional. La Ley 152 de 1994, Ley Orgánica de Planeación, fija como principios la equidad, la sostenibilidad, la competitividad, la eficacia, la coordinación, la concurrencia, la subsidiaridad entre otros y el presente esquema fija los siguientes:

- **Construcción colectiva del desarrollo regional y local:** Como principio es el sustento para la consolidación de un proyecto político que permita la construcción de una cultura y un conjunto de escenarios políticos enlazados como una efectiva cadena de relaciones comunitarias a partir de las cuales se deben concertar las directrices que orientan las intervenciones y el compromiso de los diferentes actores. El municipio sigue siendo el centro de desarrollo pero ligado a un contexto regional.
- **La solución pacífica de conflictos:** Parte de las dificultades actuales consisten en no saber escuchar y en carecer de una cultura del diálogo que permita manejar los consensos y desacuerdos sin utilizar la violencia física y verbal; por lo tanto este principio debe primar en la discusión de las diferentes iniciativas y propuestas a discutir e implementar en el ámbito local y regional para facilitar el intercambio de opiniones entre agentes claves de los diferentes sectores.
- **Socialización de la información:** Cada habitante y organización comunitaria tiene derecho a ser informado acerca de la toma de decisiones y las intervenciones a realizar en cumplimiento de los acuerdos realizados en la formulación del esquema de ordenamiento territorial, lo cual implica un manejo integral y colectivo de los sistemas de comunicación, en especial, para conocer ampliamente los productos con los cuales se pueda propiciar la participación real de los actores que intervienen en el territorio y el debate constructivo que permita el ajuste y la validación apoyados en un proceso de concertación, participación y comunicación.

Se pueden aprovechar los principios de participación comunitaria, según lo dispuesto en el artículo 82 de la ley 134 de 1994 que regula los cabildos abiertos; lo mismo que lo dispuesto en el artículo 2 de la ley 507 de 1999 sobre el cabildo abierto para el estudio del E.O.T. y otros mecanismos de participación ciudadana que se puedan proponer por parte de las mismas comunidades.

2. Visión positiva de futuro: Es fundamental establecer en consenso una visión positiva de largo plazo que aglutine y oriente las acciones de los diferentes actores en especial los líderes y dirigentes, fortaleciendo al mismo tiempo una fuerza ejecutora para el corto plazo que genere credibilidad, confianza y compromiso en la construcción de un futuro mejor. De la forma como enfrentemos las problemáticas del presente podemos pensar en las soluciones futuras.

3. Gestión global con identidad local: Pensar en una idea de municipio y región capaz de asumir procesos integrales, flexibles, elásticos y maleables en forma oportuna y ágil, para lo cual se requiere de una formación ciudadana no dogmática ni

parroquial, sino abierta y dinámica que permita relacionarse con el resto del mundo, al mismo tiempo que descubre y fortalece su propia identidad.

- 4. Ordenamiento territorial al servicio del desarrollo sostenible y el bienestar social:** Como principio orienta al municipio y la región ante los retos del ordenamiento territorial, garantiza a los diversos sectores de la población el acceso a los servicios públicos, la vivienda, las infraestructuras, el uso del suelo, el equipamiento y la plena realización de los derechos ciudadanos; de igual forma da asiento a las consideraciones de tipo filosófico que establecen que persona y planeta constituyen la misma expresión de la vida, formando una cadena que debe mantenerse en constante equilibrio, permitiendo un acercamiento al territorio para reconocerlo como espacio de convivencia, de interacción, donde conviven los compromisos personales y colectivos que harán realidad la sostenibilidad ambiental y el desarrollo humano.
- 5. Gobernabilidad y autonomía sobre el territorio:** El fortalecimiento del poder político - civil - social es clave para propiciar un marco de acción con autonomía territorial acorde con el desarrollo humano sostenible que oriente las interrelaciones con los territorios vecinos y de frontera, la armonía entre las diversas formas de ocupación del territorio, el establecimiento de reglas para concertar los usos y ocupación del suelo, la instauración del proceso permanente de planeación y el pacto entre los líderes para lograr la equidad en el desarrollo campo – zona urbana.

Artículo 5º. OBJETIVOS GENERALES:

1. Objetivos de Orden regional y local:

Ordenar en forma conjunta el territorio, ya que la problemática y las soluciones están fuertemente entrelazadas; unidas a fuerzas exógenas que han moldeado y aun moldean el desarrollo socioeconómico y la construcción de infraestructuras y macroproyectos que direccionan en forma clara relaciones e impactos entre el municipio y la región

Proponer aspectos de ordenamiento estrictamente locales y otros de relación y alcance regional, estableciendo dos escalas de ordenamiento, una local para el municipio y otra regional para el Occidente Antioqueño. Se hace necesario recopilar trabajos y esfuerzos realizados por otras entidades como CORANTIOQUIA, el DAP Departamental, Anuario Estadístico del Departamento y otros sistemas de Información geográficos para tener una visión más general del municipio.

2. Desarrollo Integral y Direccionamiento de las Fuerzas Sociales: Construir en forma permanente una estrategia futura a largo plazo que permita orientar en una misma dirección los vectores de las fuerzas sociales de las administraciones municipales, los empresarios, los gremios, las ONGs, los trabajadores y en general las diferentes formas de organización comunitaria para lograr un desarrollo integral en lo social, lo político, lo económico, lo científico y lo tecnológico, etc., con el fin de mejorar los niveles de calidad de vida de las presentes y futuras generaciones de la región y de cada uno de sus municipios.

3. Competitividad Municipal y regional: Establecer y dinamizar el conjunto de factores que hagan más competitiva la escala municipal y regional en cuanto a la infraestructura de servicios sociales básicos, vial y de transporte, la calidad de los servicios públicos, la base económica urbana y rural, el ambiente para negocios, la calidad de vida urbana y de los centros poblados, la posición geoestratégica y la calidad del capital humano, para contribuir a construir así, un modelo económico y social más justo y duradero.

4. Proyecto Político: Propiciar la construcción de un proyecto político local y regional que favorezca el crecimiento económico y de las exportaciones, la disminución de la pobreza, la modernización tecnológica, la estabilidad política, la inversión extranjera, el desarrollo de la educación y la relación armónica con el medio ambiente, a partir del cual establecer las bases para un proceso de paz con equidad, que amplíe y democratice el acceso a los bienes y servicios, garantice la igualdad de oportunidades y la distribución equitativa de los beneficios del desarrollo, aliviando los obstáculos para la participación política y social de la población civil..

5. Concertación de Instrumentos: Establecer e impulsar los espacios para la concertación de las políticas de intervención territorial por medio de las áreas de competitividad, la zonificación, la sectorización, la jerarquización y caracterización vial, la red de centros urbanos y poblados, el sistema estructurante de espacio público en la red hídrica de parques lineales, buscando lograr un acuerdo fundamental sobre los instrumentos centrales del proceso de ordenamiento, es decir, estar de acuerdo con el modelo territorial que se quiere adoptar.

6. Intervenciones Territoriales en equilibrio: Realizar intervenciones territoriales que garanticen la regulación y aprovisionamiento de agua para el consumo humano, la industria, el agro y los demás sectores y la prestación adecuada de los servicios públicos en general.

7. Armonía en Medio de la Diversidad: Impulsar la conciencia de que el paisaje, su conservación y disfrute es patrimonio por excelencia de los habitantes del municipio por lo tanto deben coexistir en forma armónica el relieve, la riqueza vegetal, las intervenciones humanas, los sistemas de producción agropecuario, comercial e industrial, las redes de comunicación vial para brindar mejores niveles de calidad de vida y oportunidades de desarrollo en el sector turístico.

8. Continuidad en la Planeación de las Ciudades y El Campo: Fortalecer el proceso permanente de planeación local y regional, integral y sectorial fortaleciendo el compromiso de los diferentes actores en la construcción colectiva del desarrollo, haciendo énfasis en el sistema vial, la prestación de los servicios públicos, la actividad agropecuaria, el turismo, el manejo adecuado de los recursos naturales y los usos adecuados del suelo.

9. Educación en ciencia, tecnología y humanismo: La educación debe orientarse desde y hacia unos valores renovados, unida con un constante proceso de investigación y desarrollo en ciencia, tecnología y humanismo como claves para rescatar la creatividad, empuje y confianza de los pobladores del municipio, la región y el departamento.

Artículo 6º. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE CARÁCTER MUNICIPAL:

1. Hacer del Municipio de Caicedo, un pueblo cohesionado y articulado a la subregión del occidente Antioqueño que se proyectan hacia una región, limpia, ordenada, competitiva, educada y educadora. Localizada en la mejor esquina de América:
2. Impulsar el desarrollo municipal desde la competitividad ambiental, económica, y espacialmente orientada desde una dinámica de trabajo permanente que observa y se vincula con el departamento, el país y el mundo.
3. Desarrollar los procesos de investigación en ciencia y tecnología y la cualificación del talento humano.
4. Mantener la unidad subregional y regional donde Caicedo pueda establecer las alianzas estratégicas con los demás municipios vecinos, con los cuales enfrenta el reto de un mundo más globalizado que exige mayores niveles de aplicación de ciencia y tecnología, productividad y competitividad.
5. Ampliar por medio de la cooperación regional, el posicionamiento nacional e internacional con el fin de aprovechar las ventajas comparativas del clima, el paisaje y los atractivos naturales, históricos y arquitectónicos del municipio y la subregión.
6. Desarrollar los sistemas de información integrados, como carta de presentación para la inversión nacional e internacional; la toma de decisiones y la concertación interinstitucional.
7. Articular el desarrollo municipal y subregional a los grandes ejes de desarrollo departamental y nacional.
8. Fomentar la capacidad de los trabajadores, agricultores, empresarios, ejecutivos, líderes y políticos para impulsar la capacidad empresarial, el valor agregado a la producción agrícola, la comercialización, la asociación de productores, el desarrollo de tecnologías limpias y el posicionamiento de los productos del municipio y la subregión desde un enfoque integral del desarrollo humano y el empleo.
9. Elevar los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la disponibilidad de alimentos, reduciendo sensiblemente los déficits de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando los intercambios comerciales.
10. Apertura y conquista de nuevos mercados. El incremento en los índices de productividad en la agricultura de tipo tradicional, debe alternarse con la tecnología empleada en cultivos de alta técnica para exportación, para modificar sustancialmente el proceso integral de comercialización y establecer sistemas de planeación de siembras e información de precios.
11. Generar empleo en el campo, creando las condiciones para la realización de proyectos agrícolas productivos o agroindustriales, incorporando mayor valor agregado al producto final.

Artículo 7º. ESTRATEGIAS:

1. El Municipio de Caicedo y el occidente Antioqueño, se han convertido en los últimos años en territorio propicio para la inversión y el desarrollo tecnológico en turismo, recreación, artesanía, alimentos, agroindustria y aprovechamiento múltiple de su riqueza hídrica.
2. El municipio de Caicedo y la Subregión del occidente adelantan procesos de convivencia pacífica, participación y gestión comunitaria; donde los gobiernos locales son promotores de iniciativas económicas orientadas a la organización y a la competitividad del sistema económico municipal y subregional.
3. El Municipio debe convertirse en centro de capacitación e investigación en aprovechamiento de la biodiversidad y producción diversificada en áreas de cuidado y protección ambiental, ya que el municipio cuenta con verdaderos potenciales para el desarrollo de estas actividades.
4. Conexión vial de la subregión con el Valle de Aburra, a través del tunel de occidente.
5. Fomento del empleo en obras públicas, en las microempresas, en las famiempresas y en las parcelas rurales, al mismo tiempo que la capacitación del talento humano para crear oferta de mano de obra calificada en nuevas áreas del empleo demandado por las nuevas obras de infraestructura que se construirán en la región.
6. Proteger las áreas productoras de alimentos con grandes potencialidades en el municipio, que con una racional utilización de los recursos, podrá convertirse en un centro importante de la actividad agropecuaria.
7. Elevar los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la rentabilidad para el productor y la disponibilidad de alimentos, reduciendo los déficits de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando así los intercambios comerciales.
8. Apertura y conquista de nuevos mercados. El incremento en los índices de productividad en la agricultura de tipo tradicional, debe alternarse con la tecnología empleada en cultivos de alta técnica para exportación.
9. Generar empleo en el campo, creando las condiciones necesarias para la realización de proyectos agrícolas productivos o agroindustriales, incorporando mayor valor agregado al producto final.
10. Especializar las áreas de producción agropecuaria, bajo criterios de eficiencia, sostenibilidad económica y ambiental.
11. El desarrollo de las actividades productivas se hará bajo parámetros empresariales con criterio social.

Artículo 8º. POLITICAS

1. Fomentar, organizar, administrar, mantener y dar tratamiento estético a los espacios públicos para transformarlos en espacios educadores, lúdicos y de encuentro ciudadano.
2. Fortalecer los vínculos afectivos personales y grupales con la naturaleza a partir del reconocimiento de la realidad, el fortalecimiento de las capacidades de transformación y de cambio para mantener en equilibrio el crecimiento municipal de acuerdo a la oferta natural.
3. Fomentar el desarrollo vial a partir de los ejes de competitividad económica para el fortalecimiento de los canales de comercialización de los productos agropecuarios y el turismo.
4. Utilizar las áreas para producción agropecuaria del municipio, con una racional utilización de los recursos naturales.
5. Especializar las áreas de producción agropecuaria, bajo criterios de eficiencia, sostenibilidad económica y ambiental.

CAPITULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO Ver mapa No. 4

Artículo 9º. SUELO URBANO: El actual perímetro urbano del municipio cuenta con la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y una red vial que con algunas modificaciones serían suficientes para su normal desarrollo. Dando cumplimiento a la Ley 388 definiremos como perímetro urbano para el municipio de Caicedo, el que se requiere para albergar a la población actual y cumplir con que este perímetro no sea mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o perímetro sanitario.

El nuevo perímetro urbano está comprendido por el siguiente polígono, partiendo de la entrada de Santa Fe de Antioquia mojón No.1, en la intersección de la carrera 2ª con la calle 6ª partiendo de este punto en dirección norte hasta subir a la calle 7ª hasta llegar al mojón No.2 ubicado en la esquina en el muro de contención, y de allí aproximadamente 30 metros en línea recta y perpendicular a la calle 7ª hasta llegar al mojón No. 3 Donde se iniciará la futura calle octava, de este punto, y siguiendo la futura calle 8ª tal como lo muestra el plano No. 20 hasta la prolongación de la carrera quinta donde se encuentra el mojón No. 4, continuando en esta misma dirección por la parte de atrás de la manzana 015 hasta llegar al mojón No.5 ubicado en la intersección de la vía al municipio de Urrao con la carrera 6ª, al frente de la estación de servicios, de este punto siguiendo la vía a Urrao 40 metros hasta llegar al Mojón No. 6 de allí por detrás de la estación de servicios, aproximadamente 15 metros donde encontramos el mojón No. 7, seguimos en línea paralela a la carretera hacia las vereda Noque y Tambor y siguiendo en línea recta hasta el cauce de la quebrada Asesí donde ubicamos el mojón No.8 de allí siguiendo en línea perpendicular tomando los 30 metros de retiro de la quebrada donde ubicamos el mojón No. 9 de este punto bajamos bordeando el retiro de la misma hasta pasar aproximadamente 80 metros después del puente peatonal sobre la quebrada Noque donde se ubica el mojón No. 10. de este punto; de este punto subiendo

en línea recta hasta llegar al mojón No. 11 ubicado en la esquina oriental de la parte posterior del cementerio, de este punto siguiendo en línea recta hasta encontrar el camino real donde se encuentra ubicado el mojón No. 12, de este punto siguiendo el camino hasta la intersección con el camino hacia Palo Negro donde se encuentra el mojón No. 13, de allí en línea recta por detrás de la manzana No. 026 hasta llegar al mojón No. 1 punto de partida.

Artículo 10°. SUELO RURAL: De acuerdo a la definición de la Ley 388, son los terrenos no aptos para uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

El suelo rural de Caicedo se subdivide en 21 veredas, cuyos límites serán en principio los establecidos en la formación catastral levantada por la “División de Catastro Departamental” a escala 1:10.000 en el año de 1996, con las siguientes observaciones sobre los límites veredales que quedarán así:

Ver Mapa Nro. 5 A

- **VEREDA LA SALAZAR – 001.**

Por el sur en la parte alta de la quebrada la Salazar sitio las Juntas, de esta por la misma quebrada aguas abajo y con límites con el Municipio de Anzá corregimiento de Guintar. De allí hasta su desembocadura en la quebrada la Noque en el oriente. Por el norte por toda la quebrada la Noque, hasta la desembocadura de la quebrada la Cascajala. Por el occidente por toda la quebrada la Cascajala aguas arriba, de allí por toda la cordillera el punto de partida, limitando con la vereda la Cascajala.

- **VEREDA LA CASCAJALA – 002.**

Por el sur partiendo del punto llamado las Juntas de la quebrada la Salazar aguas arriba hasta su nacimiento en el alto del venado y con límites con el municipio de Anzá. Por el occidente partiendo del alto del Venado nacimiento de la quebrada la soledad, por esta aguas abajo hasta la quebrada Noque. Por el norte por toda la quebrada Noque y por el Oriente con los límites de la vereda la Salazar y de la quebrada la Cascajala aguas arriba hasta el punto de partida.

- **VEREDA LA SOLEDAD – 003.**

Partiendo del alto del Nevado, buscando la cordillera del Tiracosal, bajando por la Chamba que está cerca al camino de herradura, de este en línea recta a la quebrada La Soledad, quebrada abajo hasta la desembocadura en la quebrada El Encanto, de esta hacia arriba hasta arriba punto de partida (Alto del Nevado).

- **VEREDA EL ENCANTO – 004.**

Partiendo de la quebrada La Noque, subiendo por Cañada Honda hasta la obra de drenaje sobre la carretera al municipio de Anzá, partiendo filo arriba buscando el Alto de la Linda, cordillera abajo buscando el Alto del Nevado, límites con Anzá, partiendo del Amagamiento, por el Silencio hacia abajo, buscando la quebrada El Encanto hacia abajo, buscando la desembocadura de la quebrada La Noque, de esta hacia arriba buscando el punto de partida.

- **VEREDA LA MANGA – 005.**

Por el sur desde el nacimiento de la quebrada la preciosa cordillera arriba limitando con el paraje llamado las brisas del municipio de Urao. Por el occidente desde la cordillera pasando por la desembocadura de la quebrada Ana en la quebrada piedras blancas y de allí por toda la quebrada hasta su desembocadura en la quebrada la Noque donde se encuentra la planta vieja de energía. Por el norte por toda la quebrada Noque hasta la desembocadura de la cañada honda y de allí por el oriente por todo el límite de la vereda el encanto hasta llegar al punto de partida.

- **VEREDA NOQUE – 006.**

Por el sur partiendo del alto el morro donde nace la quebrada Ana límites con el municipio de Urao por toda la cordillera. Por el occidente Por toda la cordillera hasta el alto de montañitas. Por el norte por la cuchilla que vierte aguas a las microcuencas el tambor y benedicto hasta llegar a la quebrada Noque en la desembocadura de la quebrada piedras blancas. Por el oriente desde la desembocadura de la quebrada piedras blancas aguas arriba hasta la cordillera como punto de partida.

- **VEREDA TAMBOR – 007.**

Por el sur desde el alto de montañitas límites con Urao vereda Ana limitando con la vereda Noque hasta el punto donde desemboca la quebrada piedras blancas. Por el oriente por toda la quebrada Noque hasta la desembocadura de la cañada el trigal. Por el norte por toda la quebrada Asesí hasta la desembocadura de la quebrada la veta, de allí por toda la divisoria de aguas de la microcuenca Asesí y el tambor hasta el alto de montañitas. Por el occidente con el alto de montañitas.

- **VEREDA ASESI – 008.**

Por el sur partiendo del alto de montañitas por todo el límite de la vereda el tambor hasta la desembocadura de la quebrada Asesí en la Noque. Por el oriente desde la zona urbana y desembocadura de la quebrada Asesí por toda la carretera a Urao pasando por la desembocadura de la cañada la veta y de allí hasta el morro cascajal . Por el norte desde el morro cascajal bordeando la quebrada la cortada hasta el alto de la nevera límites con Urao. Por el occidente con toda la cordillera o límites con Urao.

- **VEREDA LOS PINOS – 009.**

Partiendo de la Quebrada la Cortada por el Amagamiento Los Florez hacia arriba hasta llano de los Pinos, de allí cordillera arriba límites con la vereda Asesí,. Esta arriba hasta el Alto de Mal Abrigo, luego por Amagamiento cañada de los Urregos abajo a desembocar en la Quebrada la Cortada, desviamos Quebrada arriba hasta encontrar la Cuchilla Garcés, hasta encontrar el Alto el Salado, este cuchilla abajo hasta la mitas del filo Pirú y de allí a la quebrada la Cortada punto de partida.

- **VEREDA LA BELLA AGUADA – 010.**

Por el oriente partiendo de la desembocadura de la quebrada la Anocozca aguas arriba limitando con la vereda el Hato hasta la desembocadura de la quebrada la Chochala. Por el norte partiendo del punto donde desemboca la quebrada la chochala en la quebrada la Anocozca aguas arriba y limitando con la vereda el Chochal, de allí bajando hasta encontrar el alto de la aguada límites con los pinos. Por el occidente, del alto de la aguada hacia abajo hasta la quebrada Asesí por un extremo de la zona urbana limitando con la vereda los pinos. Por el sur parte de un extremo de la zona urbana y por toda la quebrada la Noque por el paraje de la piedra hasta la desembocadura de la quebrada la Anocozca límites con la vereda la manga.

- **VEREDA EL HATO – 011.**

Partiendo de la quebrada La Noque donde desemboca el Amagamiento en la quebrada Casanova, subiendo derecho al filo, de allí parte por el camino real hasta un roblal, de allí hacia abajo buscando la Peña de los Rodríguez, de ahí filo abajo a encontrar el Alto del Espadero, siguiendo filo abajo hasta la quebrada La Chochala, por esta hacia abajo a desembocar en la quebrada La Noque punto de partida.

- **VEREDA ALTAVISTA – 012.**

Partiendo de la quebrada la Noque por todo el camino de la Nada filo arriba hasta encontrar la Cuchilla Carpintero, de allí filo arriba hasta encontrar la carretera Caicedo – Santa Fe de Antioquia, continua subiendo hasta encontrar el nacimiento de la quebrada Carpintero, de allí hasta encontrar los límites con el Hato, de allí bajando a encontrar el amagamiento casanova que desemboca en la quebrada la Noque, de allí quebrada abajo hasta el punto de partida.

- **VEREDA EL CHOCHAL – 013.**

Por el sur limita con toda la quebrada la Anocozca. Por el oriente limita con la vereda Hato y Romeral, partiendo de la quebrada la chóchala en su desembocadura y por esta aguas arriba hasta donde desemboca la quebrada san Juan. Por el norte Partiendo de la desembocadura de un ramal de la quebrada san Juan y por esta aguas arriba hasta el filo llamado los senos. Por el occidente limita con la vereda el Playón desde el filo denominado los senos hacia abajo hasta llegar a la quebrada la Anocozca.

- **VEREDA SAN JUAN – 014.**

Por el oriente parte de la desembocadura de la quebrada La Honda aguas arriba pasando por la quebrada que toma el nombre de Alejandría hasta el filo en límites con Santa Fe de Antioquia. Por el norte por toda la cordillera limitando Guasabra y la Quebra de Santa Fe de Antioquia, por el occidente parte del alto del Currusco, siguiendo por toda la cordillera abajo, buscando el filo de peñitas abajo a buscar el filo Chuza la Tierra , siguiendo en línea recta buscando el filo de la Virgen en el Chochal, filo abajo buscando la Peña del Diablo a desembocar a la quebrada el Chochal hacia arriba buscando la quebrada la Honda punto de partida.

- **VEREDA LA GARCIA – 015.**

Partiendo de la desembocadura de la quebrada La García al Chochal, filo arriba, hasta el filo del Ventiadero, de este hacia arriba hasta el filo de la Pancha, cordillera arriba hasta morro pelón, buscando el morro de Currusco, palenque abajo hasta encontrar el filo de peñitas límites con el Playón.

- **VEREDA EL PLAYON – 016**

Partiendo del puente sobre la quebrada la Anocozca que comunica con el Chochal, filo arriba a buscar la casa del señor Rafael Martínez, de esta continúa hacia arriba buscando la cordillera de Peñitas límites con San Juan, filo de Peñitas abajo buscando la desembocadura de la quebrada la García a La Anocozca, de esta hacia arriba al viejo puente del Oso y de ahí falda arriba al filo de Piru límites con los sauces, de este a la quebrada la Cortada bajando hasta los límites con los Pinos a encontrar el Amagamiento Florez, este subiendo hasta encontrar la cordillera límites con la vereda Asesí, bajando hasta encontrar el alto de la Bella Aguada, esta cuchilla abajo hasta encontrar el camino antiguo que conduce al puente punto de partida.

- **VEREDA LOS SAUCES – 017.**

Por el norte desde la desembocadura de la cañada buenavista en la Anocozca y siguiendo aguas abajo hasta la desembocadura de la quebrada el naranjo de allí filo arriba hasta el nacimiento de un afluente de la quebrada la García, de allí abajo por todo el filo hasta el punto llamado el oso y de allí hasta la desembocadura de la quebrada la García en la Anocozca. Por el oriente desde la desembocadura de la quebrada la García filo abajo limitando con la vereda el Playón hasta la quebrada la cortada. Por el sur con la quebrada la cortada limite de la vereda los pinos. Por el occidente partiendo de la quebrada la cortada por todo el filo que viere aguas a las microcuencas el naranjo y la cortada hasta el punto donde nace la quebrada el naranjo.

- **VEREDA LA CORTADA – 018.**

Partiendo del alto Mal Abrigo por la cordillera que viere aguas a las Quebrada Asesí y la Cortada, pasando por la Vuelta de la Oreja hasta subir al Alto de la Nevera, límites con el Municipio de Urao, por esta hacia arriba hasta el Alto El Rodeito, bajando hasta encontrar el antiguo camino que conduce de la carretera en el sitio Vuelta de la Oreja hasta la vereda La Anocozca donde también se encuentra una gruta, continuando hacia abajo por el mismo filo hasta el Alto la Campana a encontrar la Cordillera el Naranjo hasta el sitio el Alto del Salado y de ahí descendiendo a la quebrada la Cortada por un filo hasta abajo a la quebrada, esta abajo hasta la desembocadura del Amagamiento Mal Abrigo, este arriba hasta la Cordillera que lleva el mismo nombre punto de partida.

- **VEREDA LA ANOCUZCA – 019.**

Por el oriente limita con la vereda la García, desde el punto denominado el oso por todo el filo arriba que viere aguas a la cuenca la Anocozca y la microcuenca la García hasta la cordillera denominada la pená límites con santa fe de Antioquia. Por el norte de la cordillera la pena pasando la cuchilla Santana, de allí arriba hasta el morro pelón y de allí al alto el junco límites con Abriaquí. Por el occidente partiendo del alto el Junco limitando con toda la cordillera y con el municipio de Urao filo abajo hasta el páramo de Frontino y de allí al alto de la nevera. Por el sur desde el alto de la nevera por todo el filo y limitando con la vereda la cortada por el filo que viere aguas a la microcuenca el Playón y el rodeito hasta llegar al morro campanas y de allí a la quebrada la Anocozca en la desembocadura de la quebrada buenavista y de allí por toda la Anocozca abajo limitando con la vereda los sauces.

- **VEREDA ROMERAL – 020.**

Partiendo de la quebrada la Chochala límites con el Hato, siguiendo hacia arriba a buscar la desembocadura de la quebrada la Honda, esta arriba de un puente llamado Sobre la Quebrada Alejandría, este cordillera abajo a encontrar el punto El Roblal y este abajo a encontrar la Peña de los Rodríguez, de ahí filo abajo hasta encontrar la Quebrada la Chochala punto de partida.

- **VEREDA LA PIEDRA _021.**

Partiendo de la desembocadura Amagamiento el Vaho en la Quebrada la Anocozca, cañada arriba al Filo de la Bella Aguada, por la Cañada del Mico hasta la carretera, esta arriba hasta el límite con la zona urbana, de allí hacia abajo hasta la Quebrada la Noque, de allí agua arriba hasta la quebrada Anocozca sector Palo Negro, de allí quebrada Anocozca arriba hasta el punto de partida.

Artículo 11º. SUELO SUBURBANO: Constituye esta categoría algunas áreas ubicada en el suelo rural, en las que se mezcla los usos del suelo rural y las formas de vida del campo y la zona urbana, diferentes a las clasificadas como zonas de expansión urbana, que pueden ser desarrolladas con restricciones de uso, de intensidad, de densidad, garantizando el auto abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios. Se identifican en el municipio la zona suburbana del corredor vial entre los límites del perímetro urbano en la parte posterior de la estación de servicios siguiendo la vía hacia Urao hasta el predio del sector llamado la piscina; comprende este sector las viviendas que están 100 metros a lado y lado de la vía, el polígono resultante de ubicar cuatro puntos imaginarios de los lugares donde empieza el recorrido de la vía y donde termina será el polígono de la zona suburbana.

Artículo 12º. SUELO DE PROTECCIÓN: Está constituido en el municipio por los terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, áreas de amenazas y riesgos no son aconsejables para la ubicación de asentamientos humanos, áreas para desarrollos del parque lineal y obras de infraestructura de espacios públicos; estos suelos no pueden ser urbanizados.

Del suelo de protección hacen partes las siguientes áreas:

SECTOR RURAL

1. Areas de protección por interés natural

1.1 Las Áreas de Competitividad Ambiental: Ver Mapa adjunto Ecosistemas estratégicos y ACA NRO. 13; estas áreas están representadas por Zonas de protección, Zonas de aptitud forestal.

En el Municipio de Caicedo están los Ecosistemas Estratégicos de los cañones y cascadas de la quebrada Noque, Asesí, Anocozca, Salazar, Encanto, La Soledad, La cortada, y La García.

También hacen parte de estos ecosistemas estratégicos las vegetaciones de páramo de los límites con Urao en la zona de amortiguación del páramo de Frontino (3600 msnm), el Alto de la Nevera, el alto del Junco, el Morro Pelón o Morro Peña y la Cuchilla de la Sabana (3400 msnm).

La lista general de Ecosistemas Estratégicos del municipio de Caicedo la podemos resumir así:

01 Zona amortiguación Páramo de Frontino	3.600
02 Zona Alto de la Nevera	3.400
03 Zona Alto del Junco	3.400
04 Zona Morro Peña	3.400
05 Zona Cuchilla de la Sabana	3.200
06 Zona Alto de Montañita	2.800
07 Zona Alto del Morro	2.800

08 Zona Alto del Venado	2.600
09 Zona Alto de los Robles	2.600
10 Zona Alto de Urreco	2.600
11 Zona Alto del Curruso	2.000
12 Zona Cuchilla de Romeral	2.400
13 Zona Cuchilla	2.000
14 Zona Cañón Quebrada Anocozca	
15 Zona Cañón Quebrada Asesí	
16 Zona Cañón Quebrada Noque	
17 Zona Influencia Quebrada el Encanto	
18 Zona de Influencia Quebrada la Soledad	
19 Zona de Influencia Quebrada la Salazar	
20 Zona de Influencia Quebrada la Cortada	
21 Zona de Influencia Quebrada San Antonio	

- **Áreas de competitividad Ambiental de Regulación Hídrica:** Ver Mapa de Zonas de regulación hídrica Nro. 11.

Estas comprenden terrenos aportantes y receptores de agua según las cotas y cuencas siguientes:

01 Microcuenca San Antonio	3.200
02 Microcuenca la Llorona	3.400
03 Microcuenca la Montoya	3.200
04 Microcuenca el Playón	2.800
05 Microcuenca el Rodeíto	2.600
06 Microcuenca el Naranjo	2.200
07 Microcuenca la Cortada	2.200
08 Microcuenca Asesí	2.600
09 Microcuenca el Tambor	2.800
10 Microcuenca Benedicto	2.800
11 Microcuenca la Sucia	2.600
12 Microcuenca Piedras Blancas	2.200
13 Microcuenca el Encanto	2.600
14 Microcuenca la Cascajala	2.200
15 Microcuenca la Salazar	2.200
16 Microcuenca el Carpintero	2.000
17 Microcuenca Casanova	1.800
18 Microcuenca Romeral	2.200
19 Microcuenca la García	2.600
20 Microcuenca la Nada	2.400
21 Microcuenca Santana	2.400

NOTA: Estas alturas de las microcuencas se establecieron tomando la parte más alta.

Las cotas respectivas de regulación hídrica para las cuencas alta y media en el municipio de Caicedo son las siguientes:

- 01 Cuenca Asesí de 1.800 – 2.800: La Velásquez, la Botero, Cañada la veta.

02 Cuenca Anocozca de 1.600 – 2.600: La García, la Llorona, el Playón, Romeral, Rodeito, el Naranjo, la Cortada, San Antonio, la Nada y Santana

03 Cuenca Noque de 1.000 – 2.800: Casanova, Amagamiento, la Sucia, Piedras Blancas, Carpintero, el Encanto, la Cascajala, la Salazar, El Tambor.

NOTA: El primer número representa la parte más baja de la cuenca y el segundo número representa la parte más alta en su nacimiento.

En el municipio de **Caicedo** el ACA de Regulación Hídrica comprende:

El sector oriental del municipio, en límites de la vereda Altavista con la vereda el plan del municipio de Santa Fe de Antioquia se encuentra la zona de regulación hídrica más baja del municipio comprendida entre 1.800 y 2.000 msnm y es la que da origen a la llamada microcuenca El Carpintero. Las zonas de regulación hídrica que se encuentran ubicadas en las microcuencas de la Casanova, Romeral, la Cortada, piedras blancas, el Naranjo, la Cascajala, la Salazar, se encuentra en su mayoría por encima de la cota de los 2000 metros sobre el nivel del mar.

Entre los 2.250 y 2.600 msnm se encuentran las zonas de regulación hídrica de la microcuenca de: La Nada, Santana, la Sucia, Asesí, el Encanto, Rodeito y la García.

Entre los 2.650 y 3.000 msnm se encuentran las microcuencas de: Benedicto, el Playón y Tambor.

Entre 3.050 y 3.400 msnm las microcuencas de: La Montoya, la Llorona y San Antonio.

- **Áreas de Competitividad Ambiental de Retiros de la Red Hídrica:** Ver Mapa de Zonas de protección en Retiros de la red hídrica a nivel del municipio de Caicedo Nro. 12.

Los retiros de la red hídrica son fajas de terreno de 30 metros a lado y lado de los ríos, quebradas, riachuelos, represas y demás elementos que componen la red hídrica del municipio de Caicedo. En relación a la dinámica fluvial e hidrológica los 30 metros se miden a partir de la llamada cota de inundación sacada de acuerdo a los criterios que para ello tenga la Corporación Ambiental Regional. También esta cota puede calcularse observando las zonas que los cauces de las quebradas cubren durante el periodo invernal.

En el municipio de **Caicedo** la cobertura en Retiros es de similar proporción a los demás municipios del occidente y se hace difícil su cálculo dado, a lo quebrado del terreno y a la forma diversa como corren las aguas incluso precipitándose en forma de cascada.

- **Áreas de Competitividad Ambiental por alta densidad de ocupación y actividades humanas:** Ver mapa predial y zonas densamente pobladas Nro. 8.

Las áreas de competitividad ambiental por alta densidad y ocupación se encuentran generalmente debajo de los nacimientos de las fuentes que surten los acueductos municipales. Dadas las condiciones topográficas poco favorables para la construcción de vivienda por las altas pendientes, la población rural en el municipio tiende a

concentrarse a las orillas del sistema vial (carretera a Santa Fe de Antioquia, Urrao, Anzá, Anocozca, Noque) y a la orilla de las quebradas más importantes en el sistema hídrico (Noque, Asesí, Anocozca). Si observamos el mapa de división predial rural, podríamos concluir que la mayor subdivisión de predios se observa en la zona contigua al límite del perímetro urbano en la vereda Asesí; este sector sería la único con características suburbanas en el municipio, el cual requiere de acciones inmediatas dadas sus características especiales y la problemática ambiental que presenta.

Esta cultura de la ocupación del territorio conlleva a serios problemas de aspecto ambiental y de ubicación en zonas de alto riesgo. Por lo general las viviendas que se ubican sobre las márgenes de las quebradas están haciendo la disposición final de aguas residuales directamente a la fuente, lo cual genera un problema de contaminación que debe ser resuelto en la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial. Igual sucede con las viviendas localizadas en las márgenes de las vías antes mencionadas ya que fuera de situarse en zonas de alto riesgo por las pendientes del terreno y el corte en la construcción de la vía; también se practican formas irregulares en la disposición final de los desechos líquidos. Además no se cumple con ninguna norma en lo que tiene que ver con el retiro de la red vial para la construcción de vivienda o de equipamientos dedicados a la actividad comercial.

La densidad de ocupación humana, y de afectación de los recursos naturales tienden a incrementarse en el futuro debido a la escasez de terrenos aptos para la construcción de vivienda y a la tendencia que tiene la población de ubicarse en estos sectores. Se pretende que la normatividad ambiental cubra todo el territorio, haciendo las exigencias que planeación implementará a partir del documento normativo del Esquema de Ordenamiento Territorial. En las áreas aptas para cualquier tipo de actividad se requiere de una serie de especificaciones y reglas diseñadas como contraparte de la protección de ecosistemas estratégicos y zonas de regulación hídrica entre otras.

2. Areas de protección por patrimonio histórico, arquitectónico y natural:

2.1 Zonas por patrimonio natural:

- Ojos de agua salada en las veredas Asesí, Anocozca, Noque y
- Minas de oro en las veredas Tambor y Anocozca
- Piedra y cascada del Encanto

2.2 Zonas por patrimonio arquitectónico

- Capilla vereda la Anocozca
- Cementerio Vereda la Anocozca
- Casa colonial vereda Noque
- Antiguo puente ubicado en el paraje Palo Negro vereda la Piedra

2.3 Zonas por patrimonio histórico

- Camino de herradura hacia el municipio de Urrao en la vereda Noque
- Camino de herradura hacia el municipio de Abriaquí en la vereda la García
- Camino de herradura hacia el corregimiento de Guintar en la vereda el Encanto
- Camino de herradura hacia el corregimiento de Guasabra por la vereda Romeral

3. Areas de protección por Exposición a Amenazas y Riesgos

Ver Mapa de Susceptibilidad a la erosión, zonas de amenaza y riesgo Nro. 9
Ver zonas degradadas en mapa de usos del suelo actuales Nro. 15

Comprende esta área una zonificación de la susceptibilidad a la erosión, dada como una combinación de erosión actual y potencial en las áreas rurales. Se clasifica entonces el territorio en: áreas de susceptibilidad severa, áreas de susceptibilidad moderada, y áreas no susceptibles a la erosión. A este panorama se le combina la distribución espacial de edificaciones y red vial, como estructuras construidas por el hombre que pueden estar en esas áreas de mayor o menor riesgo y amenaza de desastre.

Esta zonificación para el municipio de Caicedo se encuentra principalmente debajo de las vías que conducen al municipio de Santa Fe de Antioquia y al municipio de Anzá; ambas se encuentran muy cerca de la cabecera municipal y parecen conformar una unidad geológica sobre la cuenca de la quebrada Noque y haciendo parte de las veredas: el Hato, La Manga y el Encanto. En general los riesgos aumentan con el incremento de las pendientes, lo cual hace que algunas zonas que limitan con este sector y que aún no se encuentran en este estado, puedan en el futuro sumarse a ellas si no hay una intervención inmediata. Esta intervención debe consistir en el aislamiento de estas zonas, su inmediata reforestación para que en algunos años pueda asegurarse al menos en parte la recuperación de estos suelos.

Se puede decir por otro lado que en las altas pendientes a lado y lado de la quebrada Noque, que hoy se encuentran con cultivos permanentes generalmente con café, también se deben tomar algunos correctivos como mezclar esta actividad con otros arbustos para mitigar en parte el deterioro de estos suelos. El riesgo surge por la propensión a deslizamientos producto de la acción erosiva, reconocible a simple vista por las prácticas culturales en estas pendientes.

La práctica de cultivos agroforestales y silvopastoriles serían una buena alternativa para los pobladores de estas zonas de altas pendientes, permitiéndose así derivar el sustento necesario para sus familias y haciendo un uso más racional del suelo.

4. Areas de protección Ambiental por infraestructura:

En el componente urbano se detectó la problemática que se presenta con la ubicación del relleno sanitario en zona urbana, en alta pendiente y se había propuesto trasladarlo al sector rural y empezar allí un trabajo de granja experimental para obtener los abonos orgánicos suficientes para su funcionamiento y para recuperar suelos del sector, con carencia de nutrientes por el indebido uso agrícola y el sobrepastoreo.

La otra área propuesta para la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales puede observarse en el mapa urbano correspondiente a la zona de la antigua planta de energía donde quedarán los tanques y demás equipamientos necesarios para realizar dicha actividad (ver mapa urbano que refleja programa de ejecución del Plan de Saneamiento Nro. 26A).

SECTOR URBANO

1. Zonas de protección por interés natural

Las áreas naturales rurales pueden en ocasiones prestar servicios de esparcimiento y lúdica ecológica para las áreas urbanas municipales. En el mismo sentido, algunos accidentes geográficos del entorno rural pueden constituirse en hitos o referentes de la idiosincrasia municipal. La prestación de servicios ambientales del tipo anterior tiene la condición de que los sitios implicados en cada caso pertenezcan al espacio público municipal.

En el caso de Caicedo, son típicos los sitios a que se hace referencia en el párrafo anterior y de ellos podemos mencionar algunos de los más importantes: Alto de la cueva o de la cruz, piedra y balnearios del encanto, las llanuras de la quebrada la Anocozca, etc. En general se hace referencia a espacios de dominio del relieve, hidrográfico, bosques y accidentes geográficos, todos entendidos como patrimonio natural y espacio público municipal.

El espacio público ambiental de mayor importancia en el municipio de Caicedo está representado por los valles de la quebrada Noque y Asesí donde se construirá el parque lineal que será de interés público, el cual será destinado al disfrute y sano esparcimiento de toda la población.

2. Zonas de protección por patrimonio Históricos, arquitectónico y natural

Los conjuntos históricos y culturales de una población se constituyen en su patrimonio y de acuerdo con su valoración debe garantizarse su mantenimiento y cuidado en el tiempo como legado de identidad para generaciones presentes y futuras. En la subregión del Occidente medio existen importantes inmuebles de valor histórico y cultural, sobre los cuales existen algunos estudios de inventario y valoración patrimonial pero en general los municipios no cuentan con estos estudios y sólo se encuentran algunos listados de bienes con algún valor, casi todos ellos localizados en las cabeceras urbanas. La mayor dificultad para la preservación de estos bienes lo constituye la falta de instrumentos eficaces que permitan a sus propietarios adelantar obras de restauración y mantenimiento, de acuerdo con los altos costos que esto conlleva. Las nuevas normatividad que trae la Ley 388/97, como los derechos transferibles de la construcción y desarrollo, permitirán complementar programas de recuperación del patrimonio arquitectónico y urbanístico, como grandes alternativas para generar nuevas ventajas competitivas para el sector del turismo y en general para frenar el proceso de arrasamiento de construcciones patrimoniales en aras del modernismo y desarrollo y mantener vivos los lazos de la población con su historia y su espacio.

- **Patrimonio Arquitectónico:** Dentro del componente general ya se trató este tema, precisamente con énfasis en su aspecto urbano (ver mapa sobre Patrimonio Arquitectónico). Se insiste aquí en la necesidad de desarrollar sobre este tema un plan parcial que recoja todo el inventario detallado del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, con su respectiva reglamentación y la definición de las acciones necesarias para su conservación.
- **Patrimonio Urbanístico:** En el Municipio de Caicedo este patrimonio arquitectónico está representado principalmente por algunas residencias en la Calle 6 y 7 y en la

Carrera 4ª y 5ª. La Iglesia que hasta hace algunos días era representativa del Patrimonio arquitectónico fue destruida y actualmente se construye una moderna guardando semejanza con la anterior.

- Se propone en este Esquema de Ordenamiento Territorial identificar estas construcciones y declararlas como Patrimonio histórico; procurar su restauración y vincularlos al paisaje urbano. El Plan que se desarrolle para identificar el inventario arquitectónico, se definirá con precisión la zona a conservar como patrimonio urbanístico, en su zona central, alrededor del parque principal y la zona de la planta.
- **Patrimonio Natural:** Corresponde principalmente al conformado por el futuro “parques lineales”, sobre la quebrada Asesí y Noque que constituye la red hídrica sobre la Cabecera Municipal. También hace parte de este Patrimonio Natural los Altos Cerros que circundan la Cabecera Municipal; Cerro de la Cueva o de la Cruz, Cerro de la Bella Aguada, entre otros.
- **Patrimonio Arqueológico:** Solamente a manera de comentario se ha rumorado sobre la existencia de algunos vestigios de población Indígena en la vereda la Anocozca y en la vereda la García el límites con Guasabra viejo en el Municipio de Santa Fe de Antioquía. Sin embargo los pocos hallazgos que han hecho algunos guaqueros de la región no han llegado a las manos de ningún Museo perdiéndose en el comercio un indicio de viejas tribus Indígenas.

3. Zonas de protección por Amenazas y Riesgos

Se requiere disponer en las cabeceras urbanas de una reglamentación precisa que determine los umbrales para la construcción en función de evitar asentamientos en áreas no aptas por su alta pendiente, baja capacidad de carga y/o geológicamente inestables.

La nueva definición del perímetro urbano acorde con el perímetro sanitario que define la Ley 388 /97, aporta el criterio del límite en la prestación de los servicios públicos, pero es necesario precisar una zonificación urbana de riesgos y amenazas que a partir de programas de difusión y educación sea conocida por toda la población. Actualmente se cuenta en las cabeceras urbanas con los estudios de zonificación de riesgos y amenazas elaborados por FOPREVE – Ingeominas en 1993-94, que requieren de su actualización.

En todas las cabeceras urbanas existen asentamientos localizados sobre zonas de riesgo, que requieren de un manejo y control, que eviten pérdidas materiales y humanas y altos costos en los eventos de desastre. En estos casos es necesario emprender programas integrales de reubicación, que por su complejidad y costos sean dimensionados por etapas y realizables de acuerdo con las prioridades. Son especialmente urgentes los programas de reubicación de asentamientos localizados sobre las llanuras de inundación o en las laderas e implementar los parques lineales como una forma del confinamiento urbano.

Como se trató en el componente general, se aplicará en la zona urbana del Municipio de Caicedo, el estudio elaborado por FOPREVE en 1994 sobre las zonas de riesgo³. Allí se

³ AVENDAÑO M. Carlos Mario. “Identificación de Zonas de Riesgo por Fenómenos Naturales en el Municipio de **Caicedo** Dpto de Antioquia, Secretaría de Desarrollo de la Comunidad. Sección FOPREVE.

establece que son zonas altamente inestables ya que la malla urbana se encuentra ubicada al pie de una cuchilla cerca de la confluencia de las quebradas Noque y Asesí.

En este punto donde se halla la cabecera el relieve conforma un descanso morfológico con pendientes moderadas y largas compuesto en parte por la acumulación de fragmentos de roca transportadas desde las partes altas de la montaña en algún evento ocurrido durante el periodo cuaternario. (miles de años atrás del presente). Los fenómenos más sobresalientes cerca del casco urbano se relaciona con la erosión superficial del terreno, donde la composición y estructura de la roca (microplegues y diaclasamiento), no favorece su calidad.

En el análisis de estabilidad relativa se delimitan áreas del casco urbano que no son aptos para el desarrollo de proyectos urbanísticos, tanto en inmediaciones del Liceo “San Juan Bosco” por su costado sudeste, como también en los alrededores del matadero Municipal, el relleno sanitario, el cementerio y el lote contiguo a la urbanización el Nogal las demás zonas tiene características favorables para el desarrollo de proyectos de construcción.

Dentro de estudios ambientales realizados por Obras Públicas Departamentales y FOPREVE y entidades particulares con relación al uso del suelo en el casco urbano se han emitido los siguientes conceptos:

- Se requiere de obras de infraestructura civiles para la construcción de acueducto, alcantarillado y vías.
- Otras actividades se han centrado sobre el puente de la quebrada Anocozca mediante llamado de la comunidad a obras públicas del Departamento.
- También se han hecho observaciones sobre el sector de la fragua por considerarse una zona de alto riesgo por filtración de agua y movimiento en masa.
- Se han hecho recomendaciones para el traslado del tanque del acueducto por encontrarse en una zona inestable y con problemas de filtración por cumplimiento de su vida útil. (la cual no es superior a 20 años para tanques de cemento).
- También se han hecho correctivos con obras en las calles córdoba y uribe uribe, sexta y séptima respectivamente.
- Estudios realizados por INGEOMINAS en 1.990 da cuenta de algunos desastres y deslizamientos ocurridos en 1.963 con pérdidas humanas, en 1.988 en el sector de la fragua con pérdidas materiales y otro de menor magnitud en el cruce de la calle primera.

4. Zonas de protección por infraestructura

Pueden considerarse: La Planta generadora de energía que hasta hace algunos años era la que surtía la Cabecera Municipal, donde será construida la planta de tratamiento de aguas residuales, las redes de acueducto y alcantarillado, zona destinada para la construcción del colector principal

SUBURBANO

- Los retiros obligatorios de la quebrada Asesí
- Zona inestable sector la gruta
- Zona inestable cancha de fútbol vereda Asesí donde se encuentran ubicadas algunas viviendas.

CAPITULO III USOS GENERALES DEL SUELO

Artículo 13º. DEFINICION. Se entiende por uso del suelo la ordenación en el territorio municipal de las actividades de producción, consumo, gestión e intercambio de bienes y servicios, bajo parámetros de compatibilidad ambiental, urbanística, social y el bienestar colectivo.

Artículo 14º. CLASIFICACION. La clasificación de los diferentes usos se establece según su destinación y según su intensidad.

Artículo 15º. SEGÚN SU DESTINACION. De acuerdo con su destinación los usos del suelo se clasifican según las actividades por categorías de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU, Serie M, N°4, Revisión 3, que a continuación se detalla:

1. Sector primario: Es el sector dedicado a la producción de Materia prima o actividades extractivas.

1.1 Producción Agrícola (A1).

Comprende el conjunto de actividades realizadas para obtener productos de la tierra.

1.2 Producción pecuaria (A2)

Comprende el conjunto de actividades realizadas para la producción animal con fines económicos y de consumo humano.

1.3 Producción Agropecuaria (A3)

Es la combinación de las actividades agrarias y pecuarias.

1.4. Silvicultura (A4)

Es el conjunto de actividades dirigidas a producir bienes y servicios a partir de los bosques. Entre los bienes están los productos maderables y no maderables de origen forestal. Entre los servicios se cuentan la conservación de los suelos, la regulación de los caudales de las corrientes de agua, protección de cuerpos de agua, protección de la radiación solar a hombres y animales, refugio de vida silvestre y el embellecimiento del paisaje.

1.5. PESCA - PISCICULTURA (B)

Actividad relacionada con la pesca deportiva y con la producción microempresarial o artesanal de peces en estanques técnicamente construidos. También se hace relación a los estanques artesanales o en tierra.

1.6 MINERIA (C).

Se refiere a la extracción de minerales básicamente para la construcción y en casos muy aislados la explotación de las minas de oro existentes en el municipio.

2. Sector Secundario: Explotación y transformación de materias primas.

2.1 Uso industrial (D): Contempla las actividades de explotación, transformación o elaboración de materiales y componentes en productos nuevos para el consumo; de acuerdo a su tamaño e impacto ambiental se divide en tres clases:

2.1.1 Industria pequeña y artesanal(D1): Es compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Contempla el desarrollo de procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativo o similares que no requiere grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

2.1.2. Industria mediana (D2)

Es compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Sus características principales son la manufactura, producción o transformación de productos de manera especializada; requiere amplias áreas para el cargue y descargue de materias primas.

2.1.3. industria grande y pesada (D3)

Es una industria de gran magnitud, con fuertes restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico. Para la clasificación de la industria según tamaño, ver metodología en los artículos N°. 23, N°24 y N°25.

2.2 Suministro de Electricidad, gas y agua (E): Contempla actividades extractivas o productivas y de transporte a través de redes.

3. Sector terciario: Comprende actividades de bienes y servicios. Y pueden ser:

3.1 Uso comercial: (G): Se refiere a los desarrollos y actividades urbanísticas destinados al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con su cobertura pueden ser de tres (3) clases:

3.1.1 De Cobertura sectorial: Corresponde al intercambio de bienes de consumo doméstico requeridos por los residentes de un sector. Comprende el comercio minorista de productos de primera necesidad: Alimentos, bebidas, tabaco, productos farmacéuticos y de tocador, vestuario, misceláneas, papelerías y revistas, repostería y biscochería.

3.1.2. De cobertura municipal: Corresponde al intercambio de bienes requeridos por la comunidad a escala urbana o rural. Comprende supermercados, comercio suntuario, estaciones de servicio, ferretería en general y depósitos de materiales de construcción, maquinaria y equipo industrial, artículos electrodomésticos.

3.1.3. De cobertura regional: Corresponde al intercambio de bienes y servicios orientados a satisfacer las demandas generadas a nivel municipal, intermunicipal y regional. Comprende el comercio mayorista, centros de acopio, etc.

3.2 Hoteles, restaurantes, bares y cantinas (H): Se refieren a todas las actividades relacionadas con la prestación de servicios de dormitorios, comidas, bebidas y recreación.

3.3 Transporte, almacenamiento y comunicaciones. (I): Se refiere a las actividades relacionadas con el transporte de carga o pasajeros a través de vías terrestres, fluviales, marítimas o aéreas. Almacenamiento de materias primas, productos terminados, víveres

y productos de la canasta familiar. También se hace referencia a las comunicaciones empleando medios de transporte y medios de comunicación convencionales como el teléfono, fax, Internet, ect.

3.4 Intermediación financiera (J): hace referencia a todo lo relacionado con las actividades de manejo de capitales, como bancos, corporaciones financieras, cooperativas,ect.

3.5 Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (K): Hace referencia a las actividades de compra venta, alquiler de bienes, servicios y actividades profesionales.

3.6 Uso Institucional: Es el que corresponde a la prestación de servicios de orden político, administrativo, social, educativo, cultural y asistencial requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el servicio que prestan se clasifican en

3.6.1 Administración pública y defensa (L): hace referencia a las actividades de administración municipal y seguridad ciudadana.

3.6.2 enseñanza (M): hace referencia a todas las actividades educativas ya sean de carácter oficial o privado y de tipo formal (art. 10 ley 115-1994), no formal (artículo 36 ley 115), informal (art. 43 de la ley 115).

3.6.3. servicios sociales y de salud (N): hace referencia a las actividades de salud.

3.7 otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales(o). incluye construcción (F).

4. Uso residencial (R): Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a vivienda y a sus necesidades complementarias. Las modalidades de vivienda pueden ser vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar y vivienda multifamiliar; las cuales pueden agruparse como urbanización, parcelación o condominio.

Artículo 16: SEGUN INTENSIDAD DE USOS: Los suelos pueden ser:

1. **Uso permitido:** Son aquellos que se admiten en un determinado sector.
 - **Uso principal :** Corresponde a la actividad dominante en un sector, bien como una expresión clara de su vocación actual o porque responda a los requerimientos futuros del desarrollo urbano.
 - **Uso complementario:** Corresponde a las actividades que es conveniente promover como suplemento del uso principal
2. **Uso restringido:** Corresponde a las actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones se pueden tolerar en simultaneidad con otros usos.
3. **Uso prohibido:** Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o riñen con el funcionamiento de los usos principales y restringidos por lo que no son permitidos.

Artículo 17º. USOS YA ESTABLECIDOS. Los usos o actividades previamente establecidos y clasificados como prohibidos por estas Normas se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca por cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector o por destrucción. La Oficina de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse y fijándole un plazo para su traslado. Las actuales actividades que sean clasificadas como restringidas y se contrapongan a las disposiciones establecidas deberán adecuarse a las mismas en el término que establezca la Oficina de Planeación.

PARAGRAFO 1. Para los usos clasificados como prohibidos no se permitirán adecuaciones, ampliaciones, construcciones, modificaciones y reparaciones o reinstalación de servicios públicos que tiendan a perpetuar la actividad.

Artículo 18º. INCONSISTENCIAS. Para resolver las inconsistencias en la interpretación de los diferentes usos y actividades, que no se encuentren claramente definidos o no estén especificados en estas Normas, se acudirá a la Clasificación Internacional Industrial Unificada (CIIU) de las Naciones Unidas, serie M Nª4, tercera revisión, 1990.

Artículo 19º. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS SEGÚN TAMAÑO: Es la forma como se clasifican las industrias, luego de haber sido calificados los aspectos que afectan directamente el territorio, el medio ambiente y la comunidad, se efectuará mediante una asignación predeterminada de puntajes en razón de los respectivos impactos. Los tamaños de industria son:

- D1: Pequeña industria y artesanal.
- D2: Mediana industria.
- D3: Gran y pesada Industria.

PARAGRAFO: Aunque en el municipio no se presentan problemas generados con la gran industria es hace importante tomar esta clasificación por cuanto en el momento se explotan algunas vetas de oro que pueden en el futuro hacerse con procesos más técnicos y de mayor magnitud a la forma de explotación actual. También en la zona urbana se practica el secado del café con hornos a base de carbón lo cual genera contaminación del aire, especialmente con material particulado; haciéndose necesaria una reglamentación para mitigar los impactos de dicha actividad.

Artículo 20º. FORMA DE CLASIFICACIÓN: La clasificación industrial por tamaño se hará teniendo como criterio fundamental la magnitud de la industria, el impacto ambiental, urbanístico, social y económico:

1. Aspecto urbanístico, variables a considerar:

- Area:
El área a construir de la empresa.
El área de cargue y descargue.
- Accesibilidad y transporte:
Tipo de vehículo utilizado para movilizar mercancías y/o insumos.
Volumen y trafico vehicular requerido.
Tipo de construcción e instalaciones industriales.
Retiro de aislamiento.

2. Aspectos ambientales:

Impacto sobre el medio acuático.
Efectos sobre los suelos.
Efectos sobre la calidad del aire.
Ruidos y vibraciones
Situaciones de riesgo.

3. Aspectos energéticos y de producción:

- Consumo energético:
Energía eléctrica.
Combustibles y gases
- Producción.
Consumo de materias primas
Volumen de producción.

4. Aspectos socio económicos.
Personal vinculado.

Artículo 21º. PROCESO DE EVALUACIÓN: La evaluación para establecer el tamaño de la industria se hace sobre una base de cien (100) puntos totales y distribuidos de la siguiente manera para cada una de las variables del análisis:

Aspectos urbanísticos:	30 puntos asignados
Aspectos ambientales:	40
Aspectos energéticos y de producción:	20
Aspectos socioeconómicos:	10

La distribución por variables es la siguiente:

1. Aspectos urbanísticos: Treinta (30) puntos asignados

Area: 10 puntos, así:

- Area construida:
Si el área construida es mayor de seiscientos metros cuadrados (600 m²), se le asigna el máximo de los diez (10) puntos.
Si el área construida está entre seiscientos (600) y trescientos y un (301) metros cuadrados, se le califica con cinco (5) puntos.
Para áreas menores o iguales a trescientos metros cuadrados se asignan dos puntos.

- Area de cargue y descargue: se considera su extensión respecto al área total del lote y al flujo vehicular. Se fija un mínimo de veinte (20) metros cuadrados.
Si tiene zona de cargue y descargue adecuada se le asigna cero (0) puntos.
Si no existe o no tiene zona de cargue y descargue adecuada se le asignan cinco (5) puntos.

Accesibilidad y transporte:

- **Tipología del vehículo:**

Para vehículos con una capacidad menor de seis (6) toneladas, se asignan cero (0) puntos; Para capacidades mayores o iguales a seis toneladas se califica con cinco (5) puntos.

- **Flujo vehicular:**

Hasta diez viajes por semana se califica con cero (0) puntos; si la frecuencia es mayor a diez viajes por semana se asignan dos (2) puntos.

Tipo de construcción:

Se evalúa la calidad de los materiales utilizados en la construcción, disposición de áreas de trabajo, separación y secuencia de los procesos productivos, ventilación e iluminación, instalaciones eléctricas, zonas de circulación, etc. Consultar "Estatuto Colombiano sobre Seguridad e Higiene de la Industria".

Instalaciones adecuadas a las normas, se asigna cero puntos; instalaciones inadecuadas cinco (5) puntos.

Retiros de aislamiento:

Aquí se hace referencia a las industrias que por sus procesos y características deben guardar un retiro con relación al entorno donde se ubican, con el fin de amortiguar impactos.

Si requiere de retiros se le asignan cinco (5) puntos, si no lo requiere se le asignan cero (0) puntos.

2. Aspectos ambientales: Cuarenta (40) puntos asignados.

2.1 Efectos sobre el medio acuático: Ocho (8) puntos, según tres tipos de vertimientos.

- **Vertimientos con alta carga contaminante y/o sustancias de interés sanitario:** ocho (8) puntos. La alta carga contaminante se estima en forma cualitativa considerando la demanda bioquímica de oxígeno - DBO 300mg/l.; los sólidos suspendidos S.S. 300 mg/l; caudal (alta carga). Las sustancias de interés sanitario son: Cadmio, cromo, cobre, níquel, mercurio, plomo, zinc, arsénico, cianuros. Decreto Nacional 1594 de 1984.
- **Vertimientos con carga contaminante media:** Menores a 300 mg (DBO - SS). Se asignan cinco (5) puntos.
- **Vertimientos con carga contaminante baja:** Solo de aguas residuales domésticas. Se asignan cinco (2) puntos.

2.2 Efectos sobre la calidad del aire: Ocho (8) puntos.

Industrias con emisión de contaminantes, la reglamentación para este tipo emisiones se reglamenta en el Decreto 02 de 1982, emisión de material particulado como:

- Calderas a partir de carbón. Industrias productoras de cemento, metalurgia, asfalto y mezclas asfálticas.

Incineradores con emisiones de: Dióxido de azufre (SO₂), neblinas ácidas (SO₃) y (H₂SO₄); dióxido de nitrógeno y gases de ácido nítrico (NO₂ y NO₃); emisiones de monóxido y dióxido de carbono (CO₂).

A las industrias que presenten alguno de los tipos de emisiones anteriores se les asignarán ocho (8) puntos.

- Industrias con calderas. Independientemente de la emisión de contaminantes gaseosos se les asigna un valor de cinco (5) puntos. Si la industria posee caldera y arroja contaminantes atmosféricos se le asigna ocho (8) puntos, puntaje que incluye los cinco anteriormente citados. Reglamentación de calderas Código Sanitario Nacional - Ley 9 de 1979.

Si la industria no tiene calderas, ni presenta emisiones atmosféricas se califica con cero (0) puntos.

- Emisión de olores. Básicamente todas las industrias con procesos o manejos de compuestos orgánicos en los que ocurren reacciones de fermentación o descomposición anaeróbica, ejemplos:

Industrias de abonos orgánicos, a partir de estiércol animal y huesos; industrias químicas de ácidos sulfúrico, nítrico, úrico u otros con efectos nocivos en las personas o molestias en el medio externo; productoras de concentrados para animales; curtiembres y productores de cebos y a partir de grasas animales.

A las industrias que presenten emisión de olores se les asignará tres (3) puntos, las que no lo hagan se les calificará con cero (0) puntos.

2.3 Efectos sobre los suelos: Ocho (8) puntos. Producción de residuos sólidos industriales y afectación del entorno, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Residuos sólidos industriales especiales. Residuos de alto riesgo para manipularlos como para el medio ambiente, desechos de plomo, sustancias radioactivas y patológicas producidas en la industria química y agroindustria. Reglamentados por Resolución 02309 de 1986 de Ministerio de Salud.
- Se asignará ocho (8) puntos a este tipo de industrias.
- Afectación del medio suelo. Se refiere a producir condiciones de inestabilidad del terreno, erosión e incumplimiento de retiros a las fuentes de agua.
- Se asignará seis (6) puntos a estas industrias.

- Residuos sólidos industriales. Se considera los residuos sólidos generados durante el proceso, haciéndose diferencia con los especiales y los domésticos.
- Se les asigna un puntaje de cuatro (4) puntos.
- Las empresas que no produzcan residuos sólidos se les asignará cero (0) puntos.

2.4 Ruidos y Vibraciones: Ocho (8) puntos. Protección y conservación de la audición, de la salud y del bienestar de las personas por causa de la emisión de ruidos (Resolución 08321 de 1983 Min. Salud. Las vibraciones no están reglamentadas, pueden ser generadas por procesos de trituración, moliendas, zarandeos, elevadores, bandas transportadoras.

- Industrias con altas emisiones de ruido y/o producción de vibraciones se les asigna un puntaje de ocho (8) puntos.
- Industrias con un grado medio de emisiones de ruido y/o producción de vibraciones, cuando causen problemas, se les asigna un puntaje de cuatro (4) puntos.
- Industrias con bajas o sin emisiones de ruido y/o producción de vibraciones, , se les asigna un puntaje de cero (0) puntos.

2.5 Salud ocupacional y situaciones de riesgo: Ocho (8) puntos.

Salud: Efectos sobre los trabajadores, causados por los procesos y demás interacciones en los ambientes de trabajo. Manejo de plaguicidas, explosivos, ácidos, material radiactivo y radio isótopos. También la interacción con maquinaria y herramientas de trabajo. Resoluciones 2400/79, 1016/89 y 1792/90 del Ministerio de Salud.

Las industrias que no posean programas de salud ocupacional, conformados por comités aprobados por el ISS en forma completa, se les asigna un puntaje de cuatro (4), si lo tienen sólo en forma parcial, se calificará con dos (2) puntos, las que tengan el programa y conformados los comités se les asignará cero (0) puntos.

Situaciones de riesgo: La asignación de puntales para industrias de alto riesgo será de cuatro (4) puntos y de medio o moderado riesgo de dos(2) puntos.

3. Aspectos energéticos y de producción. Veinte(20) puntos. Se califica de acuerdo con la potencia instalada requerida, según las categorías establecidas por la Empresa que preste el servicio en la resolución de tarifas.

3.1 Energía eléctrica.

- Alto consumo energético: Potencia instalada mayor a 315 KVA, se asigna cinco (5) puntos.
- Consumo energético Media: Potencia instalada entre a 315 y superior a 40 KVA, se asigna tres (3) puntos.
- Consumo energético menor: Potencia instalada inferior a 40 KVA, se asigna un (1) punto. Para la industria artesanal se considera una demanda máxima de 10 KVA en zonas residenciales.

3.2 Consumo de combustibles y gases. Se evalúa el concepto de almacenamiento.

- Mayor: superior a siete (7.000) mil galones. Se asigna cinco (5) puntos.
- Medio: menor a siete (7.000) y mayor de dos mil (2.000) galones. Se asigna tres (3) puntos.
- Menor: Inferior o igual a dos (2.000) galones. Se asigna un (1) punto.
- A las empresas que no consumen combustible cero puntos.

3.3 Consumo de carbón. Se establecen los rangos de emisiones permitidas de material participado para el carbón de Amaga, Decreto 02 de 1982 de Min. Salud.

- Consumo alto: Más de cien (100) toneladas mes. Asignación de cinco (5) puntos.
- Consumo medio: Inferior a cien (100) y superior a veinte (20) toneladas mes. Asignación de tres (3) puntos.
- Consumo menor: Igual e inferior a veinte(20) toneladas mes. Asignación de un (5) punto.
- Las industrias que no consumen carbón, se les asigna un pontaje de cero(0).

3.4 Consumo de gas. Se especifica para gases licuados de petróleo, tales como propano y butano. Se excluyen los gases utilizados en soldadura como acetileno y oxígeno. Se evalúa vía almacenamiento, según las siguientes categorías:

- Mayor: almacenamiento superior a cuatrocientas (400) libras. Pontaje asignado cinco(5).
- Medio: Menor o igual a cuatrocientas (400) y superior a doscientas (200) libras. Pontaje asignado tres (3).
- Menor: Menor o igual a doscientas libras. Pontaje un (1) punto.
- Si la industria no consume se le da cero puntuación.

3.5 Si una industria consume varias fuentes energéticas: Se procederá de la siguiente manera:

- Si el consumo de una de las fuentes en alta, se asignará cinco (5) puntos, no importando el consumo de los otros combustibles.
- Si dos de los consumos se catalogan como medios, la empresa se cataloga como de alto consumo, con asignación de cinco (5) puntos.
- Si uno de los consumos es medio y los otros bajos, se clasifica la industria como de consumo medio. Asignación de tres (3) puntos.
- Si dos de los consumos son mínimos, y la magnitud de sus consumos está cerca al límite que se establece para esa categoría, se catalogará como de consumo medio. Puntos asignados tres(3).

3.6 Producción: Se evalúa según consumo de materias primas, agua y volumen de producción.

Consumo de materias primas y agua. Se establecen tres categorías:

- Alto: Pontaje asignado cinco (5).
- Medio: Puntaje asignado tres (3).
- Bajo: Puntaje asignado uno (1).

El criterio del técnico evaluador en básico dada la gran variedad de ramas de actividad y procesos, la comparación con otras industrias afines es un parámetro.

4. Personal vinculado. El numero de personas empleadas tiene implicaciones en la demanda de vivienda, transporte, servicios y otros, Esta variable tiene asignados diez (10) puntos.

- Industrias con alto número de empleados: Más de cien (100) empleados y trabajadores. Se le asigna diez (10) puntos.
- Industrias con mediana vinculación de personal: Inferior o igual a cien (100) y superior a veinticinco (25). Se le asigna cinco (5) puntos.
- Industrias con baja vinculación de personal: Empresas con personal igual o inferior a veinticinco (25). Recibe dos (2) puntos.

Artículo 22º. CLASIFICACIÓN POR TAMAÑO. Una vez realizado la suma parcial de los puntajes de acuerdo a las variables calificadas con los subtotales según los aspectos considerados, se establece la siguiente clasificación industrial:

CODIGO	TAMAÑO DE INDUSTRIA	RANGO PUNTAJE	COMBINACIONES AU – AA - AEP - PV
I 1	Gran Ind. D3	75 - 100	20 - 30 – 15 – 10*
I 2	Ind. Pesada D3	60 - 74	15 - 20 – 15 - 10
I 3	Ind. Mediana D2	40 - 59	10 - 15 – 10 - 5
I 4	Ind. Pequeña D1	20 - 39	7 - 7 - 4 - 2
I 5	Artesanal D1	10 - 19	2 - 2 - 4 - 2

*Puntajes mínimos para cada aspecto.

Como puede observarse en la matriz de combinaciones del cuadro anterior, existen diferentes rangos de puntajes para cada uno de los aspectos dentro de cada tipología industrial, así:

Variable	Rangos				
	I-5	I-4	I-3	I-2	I-1
AU	2-6	7-9	10-14	15-19	20-30
AA	2-6	7-14	15-19	20-29	30-40
AEP	4	4-9	10-14	15	15-20
PV	2	2-4	5-9	10	10

- AU Aspectos Urbanísticos
AA Aspectos Ambientales
AEP Aspectos Energéticos y de Producción
PV Personal Vinculado

Un aspecto importante a ser considerado es el siguiente:

Si se superan los rangos de dos (2) o más aspectos dentro de las combinaciones, aunque el puntaje determine la magnitud de la industria, ésta se catalogará en la tipología inmediatamente superior, como se explica a continuación:

Supongamos que la industrial “X”, una vez evaluados los distintos aspectos para su clasificación por tipologías, obtiene un puntaje total de 55 puntos, de los cuales 16 corresponden a los aspectos urbanísticos (AU), 18 a los aspectos ambientales (AA), 16 a los aspectos energéticos y de producción (AEP) y 5 a los aspectos de personal vinculado (PV).

Según el puntaje total (55) se ubica dentro del rango comprendido entre 40-59 correspondiente a la clasificación I-3 (Industria Mediana); sin embargo, si observamos los puntajes de los AU y de los AEP, estos superan los rangos correspondientes al I-3 que son entre 10 y 15 para los AU y entre 10 y 14 para los AEP. Esto indica que la industria “X” aunque no supera el rango del puntaje total para I-3, debe ser clasificada dentro de la tipología inmediatamente superior, o sea I-2 (Industria Pesada).

CAPITULO IV

AREAS, ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS PARA LA CONSERVACION Y MANEJO DE CENTROS URBANOS E HISTORICOS

Artículo 23º. AREAS. Adóptanse las áreas y edificaciones definidas en el componente general, de los centros urbanos e históricos que por sus características y significación en la memoria colectiva de la ciudad requieren acciones especiales para su conservación y tratamiento. Entre ellas tenemos Parque principal, iglesia, casa cural, la antigua planta de energía, el cementerio municipal, la edificación ubicada en la esquina entre la calle 6ª y carrera 4ª algunas fachadas de construcciones antiguas o coloniales en las calles 3ª, 4ª, 6ª y 7ª, las edificaciones que en sus fachadas guardan una arquitectura colonial como en las carreras 4ª, 5ª y 6ª. Todo estos inmuebles son de protección, conservación y recuperación y cualquier reforma que se haga sobre ellos debe conservar sus fachadas tradicionales. Esto requiere de un inventario. Ver plano No. 20

Artículo 24º. CLASES DE INTERVENCION. En adelante las áreas y edificaciones definidas como de valor patrimonial, paisajístico, arquitectónico y cultural podrán ser sujetas de los siguientes tipos de intervención: conservación, adaptación y readecuación.

Artículo 25º. CONSERVACIÓN. Entiéndense por conservación las intervenciones dirigidas a la preservación de las características fundamentales de una edificación, como su volumen, distribución espacial, sistema estructural y elementos arquitectónicos.

Artículo 26º. ADAPTACION. Entiéndese por adaptación todo proceso de intervención de un inmueble para que cumpla nuevas funciones conservando los elementos fundamentales. Antes de cualquier intervención física deberán inventariarse sus principales características, valores espaciales y formales; esto es, el reconocimiento de sus alturas, ubicación de estructuras portantes, patios y tipos de ventilación y de su lenguaje arquitectónico.

Artículo 27º. READECUACIÓN. Entiéndese por readecuación las intervenciones dirigidas a dotar a una edificación de elementos arquitectónicos que armonicen con los referentes urbanos.

Artículo 28º. ESTUDIOS DE PATRIMONIO. En un término de un (1) año, el municipio deberá adelantar o contratar los estudios necesarios para el reconocimiento y valoración del patrimonio arquitectónico, paisajístico, histórico y cultural, adoptando por Decreto la reglamentación respectiva.

Artículo 29º. COMPENSACION POR VALOR PATRIMONIAL. Las áreas y edificaciones que como resultado del estudio referido en el artículo anterior sean declaradas de valor patrimonial podrán ser compensados mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo o beneficios tributarios de acuerdo a las reglamentaciones que se deriven de los estudios de patrimonio.

Artículo 30º. RECONSTRUCCION DE INMUEBLES DE CONSERVACION. Cuando una actividad urbanística desarrollada sin licencia corresponda a la demolición de una construcción o edificación de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a su paralización y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 31. MANTENIMIENTO DE INMUEBLES PATRIMONIALES. A los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina, se les aplicarán las disposiciones contenidas en el artículo anterior. Igualmente perderán los beneficios que se deriven de la aplicación de las disposiciones que se deriven del Estudio de Patrimonio.

Artículo 32º. RESTITUCION DE ELEMENTOS PATRIMONIALES. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y a la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

CAPITULO V INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA

Artículo 33º. El sistema vial municipal es uno de los elementos estructurantes del territorio.

Artículo 34º. SISTEMA VIAL DIRECTOR. El Sistema Vial Director del municipio comprende todo el conjunto de vías que es necesario mantener, ampliar, rectificar y construir para adecuar el sistema de circulación vehicular y peatonal, urbano y rural, de tal manera que se garanticen condiciones de continuidad, agilidad, seguridad y comodidad para toda la comunidad, y las relaciones de comunicación urbano - rurales y urbano - regionales.

Artículo 35º. JERARQUIA VIAL MUNICIPAL. La infraestructura vial del Municipio de Caicedo estará integrada por el conjunto de vías que tocan o se relacionan con su territorio, de acuerdo con la clasificación adoptada en el “Sistema de Comunicación Urbano - Rural”. Ver mapa vial No. 5B así:

CLASIFICACION GENERAL

- Vía Nacional Primaria: N1
- Vía Nacional Secundaria: N2
- Vía Nacional Terciaria: N3
- Vía Departamental Primaria: D1
- Vía Departamental Secundaria: D2
- Vía Departamental Terciaria: D3
- Vía Municipal: M
- Vía Veredal: V

MUNICIPALES:

Vía Caicedo – Troncal del Cauca Santa Fe de Antioquia: D2

Vía Caicedo – Urrao: D2

Vía Caicedo – la Salazar – Anzá: D2

Vía Caicedo – La Anocozca: D3

Vía Caicedo – Noque: D3

Vía El Hato – San Juan: D3

Vía los Sauces – La García: D3

Artículo 36º. ELEMENTOS DE LAS SECCIONES VIALES. Las secciones típicas de las vías deben contener, entre otros, algunos de los siguientes elementos, según su jerarquía vial:

1. Consideraciones Legales: Las características geométricas principales de la red vial de orden nacional y departamental han sido definidas a través del tiempo mediante leyes, decretos y ordenanzas, permitiendo la unidad de criterios al respecto a todo nivel, así:

- El Decreto 2770⁴ de 1953 del Ministerio de Obras Públicas, definió la anchura (ancho de sección transversal) mínima de zona utilizable para carreteras nacionales de la siguiente manera:
Carreteras Nacionales de Primera Categoría: Treinta metros (30 m)
Carreteras Nacionales de Segunda Categoría: Veinticuatro metros (24 m)
Carreteras Nacionales de Tercera Categoría: Veinte metros (20 m)

Estas medidas se tomarán del eje a lado y lado de la vía. El Ministerio de Obras Públicas (hoy Ministerio de Transporte), determinarán las carreteras que corresponden a estas categorías.

- La Ley 105⁵ de 1993 en el Título II Infraestructura del Transporte, Capítulo I, Artículos 12, 13 y 16 hacen referencia a la función básica de categorización de las vías y a las especificaciones técnicas para la construcción de las mismas.
- Artículo 12. Hace referencia a la Integración de la Infraestructura de Transporte a Cargo de la Nación. Se entiende por infraestructura del transporte a cargo de la nación, aquella propiedad que cumple la función básica de integración de las principales zonas de producción y de consumo del país y de éste con los demás países. Esta infraestructura está constituida por:
 - La red nacional de carreteras, con sus zonas, facilidades y su señalización, que se define de acuerdo a los siguientes criterios:
 - Las carreteras cuyos volúmenes de tránsito sean superiores a aquellas que sirven hasta un 80% del total de la red vial de carreteras.
 - Las carreteras con dirección predominante sur – norte, denominadas troncales, que inician su recorrido en las fronteras internacionales y terminan en los puertos del Atlántico o en fronteras internacionales.
 - Las carreteras que unen las troncales anteriores entre sí, denominadas transversales, cuyo volumen de tránsito esté justificado, según el contenido del literal a. Que comuniquen con los países limítrofes o con los puertos de comercio internacional.
 - Las carreteras que unen las capitales de departamento con la red conformada con los anteriores criterios, de acuerdo con su factibilidad técnica y económica. Esta conexión puede ser de carácter intermodal.
 - Las vías para cuya construcción se ha comprometido el gobierno nacional con gobiernos extranjeros, mediante convenios o pactos internacionales.

Con el propósito de que se promueva la transferencia de las vías que están hoy a cargo de la Nación hacia los departamentos; el Ministerio de Transporte adoptará los mecanismos necesarios para que la administración, conservación y rehabilitación de esas vías, se puede adelantar por contrato.

Las carreteras nacionales podrán convertirse en departamentales a petición del departamento respectivo, si éste demuestra la capacidad para su rehabilitación y conservación.

⁴ Decreto Nro. 2770 de octubre 23 1953 por el cual se dictan normas sobre la uniformidad de la anchura de las zonas de las vías públicas y sobre la seguridad de las mismas.

⁵ Ley 105 de diciembre 30 de 1993 por el cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación del Sector del Transporte y se dictan otras disposiciones.

- Especificaciones de la Red Nacional de Carreteras: La red nacional de carreteras que se construya a partir de la vigencia de la presente Ley, tendrá como mínimo las siguientes especificaciones de diseño:

Ancho de carril: 3.65 m.

Ancho de berma: 1.80 m.

Máximo porcentaje de zonas restringidas para adelantar: 40%

Rugosidad máxima del pavimento: 2.5 IRI (índice de rugosidad internacional).

La nación no podrá realizar inversiones en rehabilitación y construcción de carreteras nacionales, con especificaciones promedio inferiores a las descritas, salvo que por razones técnicas y de costos no sea posible alcanzar dichas especificaciones.

La Resolución No.0000339⁶ de febrero 26 de 1999 del Ministerio de Transporte, determina la categoría y nomenclatura de todas las vías de orden nacional, así:

Troncales: Son carreteras cuya dirección es Sur – Norte, su clasificación se designa con números impares del 01 al 99, iniciando su recorrido en la Costa Pacífica y las fronteras con Perú y Ecuador hasta la Costa Atlántica y otras fronteras con Brasil y Venezuela.

Transversales: De sentido Occidente – Oriente, unen las troncales entre sí, se denominan con números pares del 02 al 98, iniciando su recorrido en la Costa Pacífica hacia las fronteras con Venezuela y Brasil.

Rutas Alternas: Vías que se desprenden de una ruta (transversal o troncal) y vuelven a ella en una longitud superior a 150 km.

Tramos Alternos: Son vías que se desprenden de una ruta (transversal o troncal) y vuelven a ella en una longitud superior a 20 km e inferior a 150 km.

Paso por Ciudades y Poblaciones: Se desprenden de una ruta y vuelven a ella en una longitud menor a 20 km y que pasan por el casco urbano de alguna población.

Ramales: Son vías que se desprenden de rutas troncales, transversales y rutas alternas.

Subramales: Son vías que se desprenden de los ramales.

- La ordenanza No. 6⁷ de 1992 expedida por la Gobernación de Antioquia en los artículos 1 y 3 clasifica las vías departamentales según la función de comunicación que cumple dentro del sistema vial así:
 - Podrán considerarse Carreteras Primarias aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o con el exterior o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeñe en la economía departamental.
 - Podrán considerarse Carreteras Secundarias aquellas cuya función es la de comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros

⁶ Resolución No.0000339 de febrero 26 de 1999 por la cual se establece la nomenclatura de las carreteras a cargo de la nación y algunas a cargo de los entes territoriales.

⁷ Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras clasificadas en el territorio del departamento de Antioquia .

municipios vecinos, o las regiones entre sí o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una vía primaria.

- Podrán considerarse Carreteras Terciarias aquellas cuya función es la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria.
- En el Decreto No. 5026⁸ de 1993 expedido por la Gobernación de Antioquia clasifica las carreteras de la red vial de Departamento, según lo establecido en la Ordenanza No. 6 de 1992.

Este Decreto establece también unas normas mínimas en las especificaciones de diseño y construcción de carreteras entre otras son:

- Espesor mínimo de afirmado 0.20 m de todas las vías.
- Diámetro mínimo de obras de drenaje 24 Pulgadas.

En vías Primarias:

Ancho de Banca	9 m en afirmado	9 m pavimentada
Ancho de calzada		7.3 m

En vías Secundarias

Ancho de Banca	7 m en afirmado	7 m pavimentada
Ancho de calzada		6 m

En vías Terciarias

Ancho de Banca	5 m en afirmado
----------------	-----------------

La Ley 105 de 1993, capítulo II. Funciones y responsabilidades sobre la infraestructura de transporte.

Artículo 19 Construcción y conservación: Corresponde a la Nación y a las entidades territoriales, la construcción y la conservación de todos y cada uno de los componentes de su propiedad.

2. Consideraciones Técnicas: Para tener un acercamiento primario al tipo de vías que se plantean en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, se hace necesario definir claramente las características geométricas fundamentales de los diferentes tramos que harían parte del Plan Vial propuesto.

De la determinación clara de estas características, dependerán los beneficios para los usuarios, relacionados con la mayor seguridad de circulación vehicular y la mayor rentabilidad de la inversión.

Estas características geométricas inicialmente definidas, se constituyen en el parámetro de partida para los diferentes estudios requeridos en la construcción, rectificación o rehabilitación de las vías.

3. Características fundamentales

⁸ Decreto No. 5026 de 1993 Gobernación de Antioquia por medio del cual se clasifican unas carreteras.

- Localización topográfica del proyecto, tipo de terreno.
- Estimación del volumen y composición del tránsito esperado al finalizar la vida útil del proyecto T.P.D. (Tránsito Promedio diario)
- Definición de la velocidad de diseño para cada tramo.
- Definición del número de carriles y tipo de superficie de rodadura.
- Selección de la sección transversal típica de acuerdo con las características anteriores.

4. Definición De Las Características Fundamentales

- **Localización Topográfica**

Se considera cuatro categorías de relieve o topografía que influyen en la explanación como: Pendiente longitudinal, pendiente transversal, forma y frecuencia de los cauces.

- **Categorías De Relieve**

Terreno Escarpado (E): Presenta pendientes longitudinales mayores que las permitidas para una carretera, pendientes transversales muy fuertes mayores del 50%, generalmente se encuentran frecuentes divisorias de aguas que no son posible salvarlas en forma recta.

Terreno Montañoso (M): Las pendientes longitudinales son fuertes, pero permiten el desarrollo de los alineamientos horizontal y vertical, las pendientes transversales varían entre 20 y 50 %.

Terreno Ondulado (O): Pendientes transversales moderadas entre el 5 y el 20%, presenta cauces poco profundos y amplios, las oscilaciones del terreno son suaves, permite tangentes largas.

Terreno Plano (P): Terrenos llanos, valles, sabanas con inclinación muy pequeña.

En lo posible un proyecto conservará una sola clasificación topográfica.

5. Volumen y Composición del Tránsito

El volumen del tránsito es el número de vehículos que pasan por un punto de una vía durante un período del tiempo, las características de la vía dependerán de la cantidad y tipo de vehículos que la usarán.

- **Tránsito Promedio Diario (T.P.D)**

Es el volumen de tránsito observado durante un período de tiempo, dividido por el número de días del período. Según el período observado en el aforo el T.P.D. puede ser anual, mensual o semanal.

Artículo 37º. AREAS PARA LA INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA. Son las destinadas para la ejecución de los proyectos de construcción, ampliación, rectificación y mejoramiento de las vías que hacen parte de la infraestructura vial primaria, de acuerdo con la identificación y caracterización que de ésta se hizo en el Componente General del EOT. Estas áreas están definidas por los modelos de secciones viales en toda la longitud de la respectiva vía, de acuerdo con la descripción que aparece en el “inventario vial - programa de ejecución de proyectos de infraestructura vial y de transporte a nivel subregional y municipal”; con la tabla incluida en el tema “Articulación: sistema de comunicación urbano - rural” y con los diseños genéricos que allí se incorporan.

PARAGRAFO. La oficina de Planeación determinará en un plazo de un (1) año las áreas específicas requeridas para la infraestructura vial primaria. Surtido este tiempo, se procederá a la afectación al uso público de las áreas respectivas.

CAPITULO VI

REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 38º. DEFINICION. Las redes primarias de servicios públicos son las infraestructuras necesarias para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios a nivel básico y general, es decir, que no sirven a un suscriptor directamente por medio de una acometida, sino que de ella se desprenden las redes secundarias que sí proveen del servicio a un suscriptor en particular.

Los servicios públicos a los cuales aquí se hace referencia son:

- acueducto (agua potable)
- alcantarillado (residuos líquidos)
- aseo (recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos)
- energía eléctrica u energías alternativas
- telecomunicaciones (teléfonos, antenas parabólicas)
- gasoductos (Conexiones primarias y secundarias)
- alumbrado público

Artículo 39º. AREAS PARA LAS REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS. Son las destinadas a albergar las obras de infraestructura y las condiciones necesarias para la prestación de los servicios públicos básicos enumerados en el artículo anterior, e identificados en el componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estas obras pueden ser de construcción, ampliación, dotación, abastecimiento, distribución, regulación, etc. , así como las necesarias para el mantenimiento y control ambiental que sean requeridas para prevenir o mitigar los impactos que puedan generar las mismas obras.

Artículo 40º. AFECTACION AL USO PUBLICO. Se afectan al uso público y se consideran de utilidad pública todas las áreas a las cuales se hace referencia en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO VII

ESPACIO PUBLICO

Artículo 41º. DEFINICION DE ESPACIO PUBLICO. El espacio público es el conjunto de bienes públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Artículo 42º. PREVALENCIA. En cumplimiento de la función pública del urbanismo el municipio dará prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Artículo 43º. BIENES DE USO PUBLICO. El destino de los bienes de uso público sólo podrá ser variado atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización; circunstancia en la cual deberá ser sustituido por otros de características superiores o equivalentes.

Artículo 44º. AREAS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES. Son las requeridas para dotar la zona urbana del municipio de este tipo de equipamientos, que hacen parte del espacio público, de acuerdo a los proyectos específicos que se determinan en el componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estas áreas se consideran de utilidad pública y se afectan por lo tanto al uso público.

Artículo 45º. ACCESIBILIDAD. El espacio público municipal debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad en concordancia con las normas establecidas en la Ley 361 y aquellas que la reglamenten.

Artículo 46º. INDICE MINIMO DE ESPACIO PUBLICO. Dentro de las metas y programas establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial el índice mínimo de espacio público efectivo para ser obtenido en el largo plazo en el área urbana del municipio es de 15 metros cuadrados por habitante.

Artículo 47º. SECCION MUNICIPAL DEL ESPACIO PUBLICO. Créase en el Municipio la Sección Municipal del Espacio Público, adscrita a la Dirección de Planeación, con el objeto de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

PARAGRAFO: Esta sección no requiere de un nuevo cargo y las funciones serán desempeñadas por el funcionario de la oficina de planeación.

Artículo 48º. FUNCIONES. La Sección Municipal del Espacio Público desarrollará, entre otras, las siguientes funciones:

- a. Elaboración del inventario del espacio público;
- b. Definir políticas y estrategias del espacio público;

- c. Articular las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público;
- d. Elaboración y coordinación del Sistema General de Espacio Público como parte del Esquema de ordenamiento territorial,
- e. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público;
- f. Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público;
- g. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión;
- h. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público;
- i. Coordinar los contratos que se establezcan con entidades privadas para la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público;
- j. Proponer los planes y programas a realizar con los recursos municipales y con los generados por el Fondo Municipal del Espacio Público.

Artículo 49º. FONDO MUNICIPAL DEL ESPACIO PUBLICO - FOMEPE. Créase el Fondo Municipal del Espacio Público como cuenta en el presupuesto con el objeto de canalizar los recursos derivados del uso del espacio público y los recursos que por asignación o por cofinanciación se alcancen para el municipio en este propósito. Igualmente se surtirá con el 5% del impuesto predial a partir del año 2000 y por los otros ingresos que puedan establecerse en materia de espacio público.

PARAGRAFO 1. El propósito inicial de este Fondo es el de proveer los recursos suficientes para alcanzar la meta de 15 m2 de espacio público por habitante en los términos definidos por el Esquema de Ordenamiento. Una vez desarrolladas las propuestas del parque lineal, la avenida mirador de la calle 8ª, los parques infantiles y demás alcanzaremos un espacio público de 5.9 metros cuadrados por habitante en la vigencia del presente EOT.

PARAGRAFO 2. La tasa de ocupación transitoria de vías por efectos de construcciones será destinada a este Fondo.

PARAGRAFO 3. Lo recaudado por concepto de impuesto municipal de parques y arborización será destinado al fortalecimiento de este Fondo.

Artículo 50º. UTILIZACION DEL ESPACIO PUBLICO. La utilización del espacio público aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público deberá solicitar permiso o licencia de ocupación. El municipio reglamentará los mecanismos de la utilización y las tarifas correspondientes, en un término de seis (6) meses. Lo recaudado por estas tarifas, se destinará al Fondo Municipal del Espacio Público.

Artículo 51º. ACCESIBILIDAD Y DISFRUTE DEL ESPACIO PUBLICO. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 52º. OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización del municipio, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de

amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO VIII

PROTECCION Y CONSERVACION DE RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS

Artículo 53º. AREAS DE PROTECCIÓN. Adóptanse las áreas definidas en el Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial y representadas en el mapa No 4 y 13

Artículo 54º. AREAS DE CONSERVACION. Adóptanse las áreas definidas en el Componente General del Esquema de Ordenamiento, representados en los mapas No 4 y 13.

Artículo 55. AREAS DE ATENCIÓN POR POTENCIAL DE REGULACIÓN HÍDRICA: En el mapa de las microcuencas se muestran las fuentes de agua que surten los acueductos veredales, multiveredales y urbano, construidos hasta la fecha; los bocatomas de los acueductos que se encuentran en ejecución y las bocatomas para los acueductos que se construirán durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial. Ver No.12 mapa de regulación hídrica.

Artículo 56º. LOCALIZACION POTENCIAL DEL RELLENO SANITARIO: Por encontrarse próximo a terminar su vida útil que es de aproximadamente 3 años y por ubicarse dentro del nuevo perímetro urbano se hace necesario su reubicación en la vereda La Manga por la vía a la Salazar en el predio comprendido No. 146 con un área aproximada de 7 hectáreas.

Artículo 57º. LOCALIZACIÓN PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES: Para la construcción de la infraestructura de la planta de tratamiento de aguas residuales de la zona urbana del municipio, se identificó y se afectó el predio correspondiente a la antigua casa de máquinas de la planta de energía, cuya propiedad es del municipio.

CAPITULO IX

DELIMITACION DE ZONAS DE RIESGO

Artículo 58º. ZONAS DE RIESGO. Adóptanse las zonas de riesgo identificadas en el documento de formulación del componente general, urbano y rural del presente EOT y representado en los mapas No 7 y 9

CAPITULO X

PLANES PARCIALES

Artículo 59°. DEFINICION. Son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes 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.

Artículo 60°. REQUISITOS. Los planes parciales incluidos en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, así como los que sean presentados posteriormente por los particulares o por la Administración Municipal, deberán cumplir en su formulación por lo menos los siguientes requisitos:

1. Delimitar el área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.
2. La anterior delimitación deberá corresponder al concepto de “área morfológica homogénea” de acuerdo con los siguientes criterios:
 - La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano o suburbano.
 - Las características y unidad de la trama urbana
 - La homogeneidad en las condiciones del uso del suelo y transformación del mismo.
 - La tipología de edificación y ocupación de los espacios privados
3. Los planes parciales estarán sometidos a los lineamientos y políticas generales del presente EOT en los aspectos que están desarrollando, siendo en todo coherentes con las políticas y estrategias sobre uso y ocupación del suelo.
4. Deberán contener un ordenamiento detallado de zonificación, asignación de usos e intensidad de los mismos, estrategias de gestión y financiamiento.
5. Deberán contener un sistema de ejecución obligatorio, de acuerdo al plazo y al plan de etapas que el mismo Plan Parcial contemple.

Artículo 61°. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. Cada plan parcial incluirá por lo menos los aspectos relacionadas en el artículo 8 del decreto 1507 de 1998, que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 62°. TIPOLOGIA DE LOS PLANES PARCIALES. De acuerdo al área afectada, los tipos de planes parciales a ejecutar y sus objetivos y directrices urbanísticas se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos:

- a. Planes parciales de conservación
- b. Planes parciales de renovación urbana o de redesarrollo
- c. Planes parciales de mejoramiento integral
- d. Planes parciales de desarrollo de áreas no urbanizadas

- e. Planes parciales de expansión urbana
- f. Planes parciales de revisión normativa
- g. Planes parciales para el mejoramiento del espacio público.

Las características de cada uno de estos tipos de planes parciales son las establecidas en el artículo 10 del Decreto 1507 de 1998.

Artículo 63°. FORMULACION Y ADOPCION DE LOS PLANES PARCIALES. Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales, o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades, o por los particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Esquema de Ordenamiento territorial.

La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas alrededor de las cuales se articulan los desarrollos temáticos y los procesos del plan. Estas etapas son: preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento. Su caracterización y los contenidos de cada una de las anteriores etapas se ceñirá a lo establecido en los artículos 13 al 17 del Decreto 1507 de 1998.

Artículo 64°. INDICES DE EDIFICABILIDAD. Los planes parciales que desarrollen las políticas, estrategias y proyectos del Esquema de Ordenamiento Territorial podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que forman parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

CAPITULO XI

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA

Artículo 65°. DEFINICION. Se entiende por Unidad de Actuación Urbanística al área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en un Plan Parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura necesaria para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

Artículo 66°. CONDICIONES BÁSICAS. Las siguientes son las condiciones mínimas básicas necesarias para la determinación de una unidad de actuación urbanística:

- a. La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Esquema de Ordenamiento Territorial y el plan parcial para la zona delimitada;
- b. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan;

- c. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público;
- d. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución;
- e. Debe incorporar en su delimitación, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos; y
- f. Debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

Artículo 67º. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El reparto equitativo de cargas y beneficios se ajustará a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Decreto 1507 de 1998.

Artículo 68º. TIPOS DE GESTION. Las actuaciones urbanísticas se enmarcan en la iniciativa para la gestión, la cual puede ser pública, privada o mixta. Comprenden los siguientes procedimientos de gestión y formas de ejecución.

Artículo 69º. GESTION PRIVADA. Es la tramitación que debe realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo un proyecto de edificación en zonas urbanizadas, o de urbanización, o parcelación o desarrollo urbanístico, o rural, o en zonas por desarrollar. Los trámites necesarios se establecen en el Capítulo IV de las normas urbanísticas complementarias.

Artículo 70º. GESTION ASOCIATIVA O MIXTA. Son las operaciones conjuntas necesarias que puede llevar a cabo la administración pública, generalmente por iniciativa de la oficina de Planeación, con personas naturales o jurídicas, para la planificación, el diseño, la aprobación y, si es el caso la ejecución de proyectos de edificación, erradicación y renovación o reubicación, rehabilitación de edificaciones o áreas subnormales, urbanización o parcelación de terrenos eriales o sin urbanizar, conservación de edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico o ambiental y otras similares, encaminadas al mejor ordenamiento de la estructura territorial en el área municipal generalmente mediante la utilización de Unidades de Actuación Urbanística.

Las personas que pueden tomar parte en estos proyectos pueden ser: Individuos, asociaciones de dueños o propietarios de la tierra, grupos organizados que tienen interés en desarrollos urbanísticos o rurales, cooperativas, y en general, todo tipo de entidades privadas o públicas.

Artículo 71º. GESTION PÚBLICA. Es la desarrollada por entidades del Estado.

Artículo 72º. PROCEDIMIENTOS Y DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Las unidades de actuación urbanística se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios y su constitución seguirá el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de delimitación podrá ser elaborado por el municipio o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en las presentes normas, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial.
2. La Oficina de Planeación abrirá en su despacho el expediente respectivo y pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos.
3. El anuncio del proyecto se publicará por dos veces, a costa de los interesados, con intervalos de una semana, en un periódico o emisora de amplia circulación local y por medio de edicto, citando a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, para exponer allí el proyecto de unidad de actuación urbanística y la delimitación propuesta. Así mismo, durante el tiempo en que surten las publicaciones, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública.
4. La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la sesión pública o mediante comunicación escrita dirigida a la oficina de planeación dentro de los treinta (30) días siguientes, contados a partir de la finalización de la audiencia.
5. La Oficina de Planeación contará con un plazo de máximo de quince (15) días, contados a partir del vencimiento del término anterior, para tramitar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar, luego de lo cual presentará en debida forma el proyecto de delimitación al alcalde municipal para su aprobación.
6. El Alcalde municipal, en un plazo máximo de tres meses, impartirá su aprobación definitiva mediante acto administrativo.
7. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial.
8. Una vez cumplido todo el procedimiento de los numerales anteriores el acto administrativo de delimitación será inscrito por el municipio o por los particulares interesados en el Registro de Instrumentos Públicos, en cada uno de los folios de Matrícula Inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.

PARAGRAFO 1. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas aplicables a las unidades de actuación urbanística.

PARAGRAFO 2. El Alcalde municipal queda facultado para el desarrollo de unidades de actuación urbanística durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, sobre cualquier área del suelo urbano y de expansión urbana, previa la formulación del respectivo plan parcial.

PARAGRAFO 3. Dentro del Programa de Desarrollo que presente cada uno de los alcaldes elegidos durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial podrán incluir en su programa de ejecución las declaratorias de desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística a que haya lugar, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Ordenamiento, la Ley 388 de 1998 y el Decreto 1507 de 1998.

Artículo 73º. EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. El desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación urbanística se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto, por parte del municipio, de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la ley quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidad de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación urbanística, no se hubiere logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997. Los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.

Artículo 74º. REAJUSTE DE TIERRAS, INTEGRACIÓN INMOBILIARIA O COOPERACION ENTRE PARTICIPES. Para la aplicación de estos instrumentos de desarrollo de las unidades de actuación urbanística el municipio se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 45,46 y 47 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO XII

PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

Artículo 75º. CONCEPTO. Las acciones urbanísticas 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.

Artículo 76º. DESTINACION DE RECURSOS DE LA PLUSVALIA. La participación en plusvalía se destinará por parte del municipio a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. En general, a los fines previstos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 77º. CREACION DE LA PLUSVALIA. Adóptase en el Municipio de Caicedo el mecanismo o instrumento de la participación en la plusvalía, el cual será aplicado a los hechos que de acuerdo con lo previsto por estas normas puedan generarla. Dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial se señalan algunas acciones urbanísticas a las cuales les sería aplicable.

Artículo 78º. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA. Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
3. 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.
4. La ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

PARAGRAFO: Se entiende por aprovechamiento del suelo el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción. Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea, o de un área morfológica homogénea, a un uso diferente.

Artículo 79º. PROCEDIMIENTOS PARA CALCULAR EL EFECTO DE LA PLUSVALIA. Los procedimientos a aplicar para estimar el efecto plusvalía que se produzca por cada uno de los cuatro hechos generadores serán los contemplados en los artículos 4, 5, 6, 7 y 8 del Decreto 1599 de 1998.

Artículo 80º. TASA DE PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA. La tasa de participación en plusvalía podrá oscilar entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Para cada hecho generador en particular se determinará la tasa correspondiente atendiendo criterios de equidad, conveniencia, mayor o menor aporte al desarrollo municipal y en general, a la mayor generación de impactos positivos sobre el ordenamiento del territorio municipal, con base en estudios técnicos debidamente sustentados, la cual deberá ser aprobada por el Concejo Municipal a instancia del Alcalde.

PARAGRAFO La tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas o unidades espaciales de funcionamiento, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate que ello no causará distorsiones en factores como:

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles;
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

Artículo 81º. PROCEDIMIENTOS PARA EL CALCULO Y RECAUDO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA. Los procedimientos y criterios para el cálculo y recaudo de la participación en plusvalía son los previstos en los artículos 10 a 20 del decreto 1599 de 1998.

CAPITULO XIII

DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA

Artículo 82º. DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Los planes parciales que se definan conforme a lo establecido en el presente Acuerdo podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades establecidas también en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 83º. TERMINOS PARA EL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. A partir de la vigencia del presente Acuerdo habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria artículo 245 del presente acuerdo, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 1. La declaración de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO 2. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Esquema de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como

de desarrollo o construcción prioritario y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo anterior. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

CAPITULO XIV

OTROS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIEROS

Artículo 84º. FONDO DE COMPENSACION. Créase el Fondo de Compensación Municipal como cuenta del presupuesto municipal como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento territorial, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación. Este Fondo podrá ser manejado mediante encargo fiduciario.

Artículo 85º. BANCO INMOBILIARIO MUNICIPAL. Facúltase al alcalde municipal para que en un término de seis (6) meses, constituya el Banco Inmobiliario Municipal con el propósito de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial. Así mismo administrar los bienes fiscales del municipio.

PARAGRAFO El Banco Inmobiliario Municipal puede tomar la forma de establecimiento público, empresa comercial e industrial del estado o sociedad de economía mixta.

Artículo 86º. TITULARIZACION DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. La administración municipal, previa autorización del Concejo, a iniciativa del alcalde, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas que hayan sido beneficiarias de hechos generadores de plusvalía.

Artículo 87º. NEGOCIABILIDAD DE LOS TITULOS. Los títulos valores, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores de acuerdo a los procedimientos definidos en los artículos 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO XV

ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

Artículo 88º. MODALIDADES. Las modalidades aplicables para la adquisición de bienes inmuebles serán la enajenación forzosa, la enajenación voluntaria, la expropiación

por vía judicial y la expropiación por vía administrativa. El Municipio de CAICEDO podrá utilizar cualquiera de estos mecanismos para la adquisición de los inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de sus políticas, estrategias y proyectos establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, dependiendo de las circunstancias o condiciones que motiven la necesidad de su adquisición.

Artículo 89º. ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL. El Municipio utilizará alguno de estos instrumentos en desarrollo de los propósitos que le son propios para el cumplimiento de sus políticas, estrategias y proyectos establecidos en el Esquema de Ordenamiento dependiendo de la aquiescencia o voluntad de su(s) propietario(s), o de su negativa o resistencia a una negociación directa. Los fines, los procedimientos y requisitos para los cuales se pueden adquirir bienes aplicando las modalidades señaladas son los definidos por los artículos 58, 59 60, 61 y 62 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 90º. EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA. Los motivos para utilizar este instrumento, las condiciones de aplicación, los procedimientos y los efectos de la decisión de aplicar la expropiación por vía administrativa serán los establecidos en los artículos 63 a 72 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 91º. ENAJENACION FORZOSA. Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Los criterios y requisitos para iniciar el proceso y el procedimiento a seguir para la enajenación forzosa serán los establecidos en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley 388 de 1997.

TITULO II NORMAS URBANISTICAS GENERALES

CAPITULO I

CONCEPTUALIZACION

Artículo 92º. DEFINICION. Las Normas Urbanísticas Generales son aquellas que permiten usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del suelo urbano y suburbano Artículo 20.5 de Decreto 879 de 1998.

Artículo 93º. REVISION, AJUSTE Y MODIFICACION. La revisión, ajuste o modificación de las Normas Urbanísticas Generales podrá ser realizada por iniciativa del Alcalde, previo concepto escrito y favorable de la Oficina de Planeación Municipal sustentado en fundamentos técnicos y de conveniencia para el desarrollo municipal, al término de su vigencia del mediano plazo. La aprobación corresponderá al Concejo Municipal.

CAPITULO II

NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCIÓN URBANA

Artículo 94º. VIVIENDA. Es un espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y de tener acceso independiente. Suele conocerse como vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar o vivienda multifamiliar a la edificación que las contiene, según tenga una, dos, tres y más unidades de vivienda, en este caso con acceso común del exterior.

PARÁGRAFO: La Vivienda de interés social se tratará separadamente en el capítulo III de las Normas Complementarias.

Artículo 95. NORMAS DE HABITABILIDAD. Son las que determinan las condiciones urbanísticas fundamentadas que debe cumplir toda vivienda ubicada dentro del área comprendida por los perímetros sanitarios o de servicios del suelo urbano y de expansión urbana.

PARAGRAFO: Por ningún motivo se permitirán en las construcciones, espacios anexos cuyos usos vayan en contra de la salubridad pública, como porquerizas, galpones, pesebreras y otro tipo de construcciones dedicados a la cocción de alimentos, secaderos de café y beneficio de café.

Artículo 96º. NORMAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS. Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluida la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el objetivo de optimizar los recursos de la comunidad, evitando que individualmente se despilfarren esos recursos al llegar a densidades muy bajas que pueden redundar en altos costos para la infraestructura urbanística y los servicios.

Artículo 97º. INDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN. Se definen en forma general de la siguiente manera:

1. Índice de construcción: Es la cifra que multiplicada por el área útil del terreno da como resultado el área máxima permitida a construir de conformidad con el presente.

Para urbanizaciones a desarrollar se aplica el área bruta y en los lotes pertenecientes a urbanizaciones ya desarrolladas se aplica el área neta de cada lote.

Índice de construcción 2.5 (máximo)

2. Índice de Ocupación: Es el porcentaje de multiplicación por el área neta del lote o terreno que da como resultado el área máxima a ocupar por la edificación del primer piso.

Índice de ocupación 85% (máximo), 80%(deseable).

PARAGRAFO 1: No se contabilizan como parte de construcción, para calcular el índice, las áreas cubiertas destinadas a:

- Parqueaderos privados o para visitantes al servicio del proyecto.
- Balcones, marquesinas y faroles.
- Recreación y servicios colectivos.
- Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- Piscinas

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción, según las tarifas respectivas.

PARÁGRAFO 2: Para los lotes ubicados en esquina, el índice de ocupación podrá aumentarse hasta el 90%.

Artículo 98º. ÁREA MÍNIMA URBANA. El área mínima de terreno útil o área individual para construcción de vivienda, será de sesenta metros (60 m.^2) cuadrados por vivienda unifamiliar. Para vivienda bifamiliar será de setenta y dos metros cuadrados (72 m.^2) y en ambos casos, el frente mínimo por lote será de seis metros (6) lineales.

Para vivienda multifamiliar el área mínima del lote será de 92 m.^2 para (3) tres viviendas. Por vivienda adicional se sumaran a esta área mínima 20 m.^2 de área útil de lote; de igual manera, después de la segunda vivienda, por cada una adicional, el frente mínimo se irá aumentando en Un (1) metro; es decir, una edificación de tres (3) viviendas o apartamentos, deberá tener un frente mínimo de (7) siete metros lineales; una construcción de cuatro (4) unidades de vivienda, deberá tener un frente mínimo de (8) ocho metros lineales.

PARÁGRAFO 1. Los predios que no cumplan con el área mínima para la construcción de vivienda unifamiliar a la vigencia del presente Acuerdo, podrán destinarse a otras actividades, previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal, sin que cambie la estética arquitectónica del entorno.

PARÁGRAFO 2. Se exceptúan de esta norma, en lo referente al frente mínimo, los lotes que a la fecha de la sanción del presente Acuerdo tengan estas condiciones en los registros catastrales; caso en el cual deben cumplir con el área mínima.

PARÁGRAFO 3: A los terrenos atípicos que no cumplan con un frente mínimo de fachada, y se encuentren adosados entre construcciones en altura, se les dará un tratamiento especial, donde prime no su área, sino su índice de construcción.

Artículo 99º. VIVIENDA BIFAMILAR CON ACCESO INDEPENDIENTE. Para el caso especial de dos viviendas con accesos independientes a la calle, el área mínima de lote individualizado será de setenta y dos metros cuadrados (72 m.^2) con un frente mínimo de (7) siete metros lineales.

PARÁGRAFO 1: El máximo permisible para viviendas bifamilares será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m.^2) de lote.

PARÁGRAFO 2: El máximo permisible para viviendas multifamilares, será de ochocientos metros cuadrados (800 m.^2) de lote.

PARÁGRAFO 3 : A los lotes que a la fecha de la sanción del presente Acuerdo no cumplan con el frente mínimo, pero sí con el área mínima, se les aplicará lo contemplado en el parágrafo 2 del artículo anterior.

Artículo 100°. EDIFICIO DE APARTAMENTOS. Se considera como tal a la edificación de un solo cuerpo o bloque, en un solo lote individualizado, que incluye tres (3) o más viviendas, de las cuales dos (2) o más conllevan acceso común desde la calle o espacio de uso público.

Artículo 101°. ÁREA MÍNIMA DE APARTAMENTOS. Será de cuarenta y dos (48 m.²) de área útil o de propiedad privada por apartamento.

Artículo 102°. APARTAESTUDIOS. Se admiten unidades de vivienda constituida por salón – comedor, cocina, alcoba y baño, en áreas mínimas de 35 m² y con un sólo acceso por la vía pública, pero que cumplan condiciones de retiro, ventilación, iluminación y, en general, una adecuada disposición de los espacios. Toda edificación destinada a esta modalidad deberá disponer de áreas comunes dentro de la edificación, tales como: áreas de lavado, planchado y secado de ropas, sala de reuniones, encuentros y esparcimiento común de los residentes. El dimensionamiento de estas áreas comunes deberá responder a las necesidades de volumen de la población total máxima residente en el número de unidades que se construyan en la edificación, para su cálculo se asumirá máximo dos personas por unidad habitacional.

PARÁGRAFO 1. Tanto los apartamentos como los apartaestudios deben hacer parte de un edificio o bloque construido en altura.

PARÁGRAFO 2. Los edificios de apartamentos o apartaestudios construidos en lotes mayores de 300 m.² deberán ceder gratuitamente para usos comunales o institucionales o para espacio público, el 2% del área total construida. En el caso de que esta área no sea viable en m² por razones prácticas, a juicio de la Oficina de Planeación, el propietario cancelará el equivalente en dinero, de acuerdo a lo dispuesto el Capítulo X de este mismo título Cesiones y Compensaciones.

Artículo 103°. COBRO DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y OTRAS TASAS. La base para el cobro del impuesto de construcción según el tipo de obra a ejecutarse (Construcción, modificación, reparación) es el área construida respectiva, al igual que otras tasas relacionadas con esta actuación urbanística: delineación o alineamiento, nomenclatura, ocupación de vías, demolición, certificados, según lo defina el Estatuto Fiscal Municipal que deberá crearse por acuerdo.

PARÁGRAFO 1.

1. No se contabilizarán como pisos, pero sí para el cobro del impuesto respectivo: Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.

2. No se contabilizará como pisos, ni se le cobrará impuesto respectivo:

a. Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.

b. Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado con destinación al mismo.

PARAGRAFO 2: Para poder hacer efectivos los cobros del impuesto de construcción y otras tasas será necesario incluir este capítulo dentro del Estatuto Fiscal que deberá crearse mediante acuerdo municipal en un término máximo de tres (3) meses posterior a la vigencia del presente acuerdo que aprueba EOT.

Artículo 104º. AGUAS LLUVIAS. Las aguas lluvias no podrán caer desde pisos superiores directamente a la vía; éstas deberán conducirse por medio de bajantes hasta las redes públicas, y no podrán ubicarse en forma visible sobre la fachada.

Artículo 105º. ALEROS. En lo posible, deberá darse continuidad al alero tradicional, y proyectarse en primer piso el 80% del ancho del andén cuando éstos van adosados al paramento y en segundo piso con el tope de la vía. En ambos casos deberá disponerse de canoa retrasada. En edificios de cuatro pisos no se requiere de disposición de alero sino que puede disponerse de ático como remate de la edificación.

Artículo 106º. ANDENES. Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el visto bueno de energía, deberá construir y adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

Artículo 107. ESPECIFICACIONES DE ANDENES.

1. Ancho libre mínimo de 1.00 m.
2. La diferencia máxima de nivel de andén o altura, en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 mt., dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en las vías arterias será de 0.20 mt.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas: no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos y deberán tener la misma pendiente de la vía.
4. Cuando la pendiente del terreno sea superior al 16%, la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula de 2 contrahuellas más una huella = 0.64m. Contrahuella máxima igual a 18 cm. huella mínima igual a 28cm.

5. Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arterias o vías con gran circulación vehicular, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios que presenten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada, conservando un retiro de 3 m. a esquina y con un ancho mínimo de 0.80 m. con señalización.
6. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos en material antideslizante.
7. Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir, como tampoco cercar, para privatizar o restringir su uso, Decreto 1504 de 1998.

PARÁGRAFO: Cuando por efectos de la topografía, el andén resulte más alto de lo normal o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstas, aparte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

Artículo 108º. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. Para los usos comerciales en la modalidad de centros y pasajes comerciales, de servicios, institucional y recreativo, y, en general, donde se presente afluencia de público, debe disponerse de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilización de los limitados físicos, con la respectiva señalización. Toda edificación buscará en lo posible eliminar los obstáculos arquitectónicos que hagan de este municipio, una zona urbana sin barreras.

Artículo 109º. CUBIERTAS. Como cubierta se permite el uso de la teja de barro, shingle y similares, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía. No se admiten losa ni cubiertas en asbesto cemento.

PARAGRAFO: El asbesto cemento podrá emplearse para destinaciones diferentes a vivienda o en viviendas de interés social, con un acabado en pintura, y que no quede a la vista.

Artículo 110º. ESCALERAS. En edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula de dos (2) contrahuellas más una (1) huella igual a 64 centímetros. Contrahuella máxima igual a 18 cm. Huella mínima 28 cm.
2. El ancho mínimo de la escalera para acceder a una sola vivienda será de 1 m, sea ésta diseñada en uno o varios tramos. Para más de una vivienda, será de 1.20m.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
4. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.

5. Las escaleras generales internas en vivienda unifamiliar serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante, directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios, pero no de buitrón.
6. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a 300 personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más separadas como lo permita el diseño arquitectónico. El número de ocupantes para superficie de pisos se calculará de acuerdo a las tablas siguientes:
 - Sitios de reunión como: asambleas, auditorios, salas de concierto, de baile, templos, tabernas, bares y salas de cine: 1m^2 por persona
 - Educativas: 2 m.^2 por persona
 - Laboratorios: 4.5 m.^2 por persona
 - Deportivos en general: Gimnasios, bolos, patinaje, billares: 3 m.^2 por persona.
 - Comercio: 5 m.^2 por persona
 - Restaurantes: 2 m.^2 por persona
 - Oficinas, bancos, bibliotecas: 8 m.^2 por persona
 - Asistencia: Clínicas, asilos, internados: 8 m.^2 por persona
 - Residencial y Hoteles: 10 m.^2 por persona
 - Industria: 16 m.^2 por persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores serán determinados por la Oficina de Planeación Municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

7. Ancho de escalera: el ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1.20 m); si la ocupación acumulada es de trescientas (300) personas o más, el ancho mínimo de cada una de las escaleras será de 1.50 m y se incrementará en diez cm. por cada 50 personas adicionales a las 300.
8. Los materiales del piso serán antideslizantes.
9. Las edificaciones en las cuales se congregate público como teatros, auditorios, coliseo, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc. no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, menores a 2.50 m. de ancho y no ser la única forma de evacuación.

Artículo 111º. SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS. El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes a corredores que conducen a un medio de salida exterior será de 1.0 m. para las 50 primeras personas y se aumentará 15 cm, por cada 50 personas adicionales; el mínimo para cada puerta de circulación será de 1.0 m.

Números de Salidas: La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: dos salidas.

2. Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a las 300 personas.
3. Locales en primer nivel interiores: tendrán dos salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a 200 personas.
4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a 600 personas tendrá 3 salidas; si es superior a 1000 personas tendrá 4.

La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida del exterior a una terraza o espacio abierto, que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de 40 m.; sólo podrá incrementarse hasta 90 m. si se dispone de sistema de regaderas contra incendio.

Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente no mayor de 11%.
- Ancho mínimo 1.0 m. y material antideslizante.
- Longitud máxima por tramo 9 m.
- Relleno de mínimo 1.50 m.
- Pasamanos a 90 cm.

Artículo 112º. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Para cada espacio de la construcción se debe garantizar la iluminación y ventilación directa y natural, debe estar comprendida dentro de la misma área donde se está realizando la obra.

Artículo 113º. PATIOS Y VACÍOS. Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patio o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse directamente a través de otros espacios de servicios por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente, siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios medie una distancia no mayor a 3 m.

En la edificación de viviendas con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de 3 m. para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 m. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

En la vivienda de un piso la dimensión mínima del lado será de 2 m. y el área mínima 4 m². En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 y el área mínima 6.25 m²

PARÁGRAFO 1: Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 m. en edificaciones hasta tres pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar al área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

PARÁGRAFO 2: Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1.60 m. siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o grabado, de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

Artículo 114º. SERVICIOS PÚBLICOS. Toda construcción que se levante en el territorio municipal (urbano y rural) deberá contar con instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos, de acuerdo a la normatividad específica de cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Desde el punto de Planeación Municipal, se deberán cumplir las siguientes normas:

- Toda construcción mayor de un piso deberá disponer de al menos un tanque de 500 lts. para el almacenamiento de agua, por cada unidad de vivienda; los cuales no podrán quedar expuestos sobre la vía pública; ni podrán observarse sobre el plano de fachada.
- Las instalaciones sanitarias de disposición de aguas lluvias y aguas servidas deberán hacerse en forma separada .
- Los aparatos hidrosanitarios se deberán instalar de acuerdo a criterios ecológicos y de racionalidad en el consumo y disposición de las aguas.

Artículo 115º. PARQUEADEROS. Los parqueaderos privados o para los visitantes al servicio de las edificaciones, se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Los accesos y salidas estarán unificadas e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde; se construirán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
3. El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
4. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso; además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
5. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 m. por 4.80 m.; la sección de carril de circulación será de 6 m. para el parqueo a 90º en doble crujía y 5.50 m. para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90º en un solo costado.
6. La pendiente máxima de las rampas rectas, tanto de acceso como circulación interna, será 20%.

PARÁGRAFO 1. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

PARÁGRAFO 2. El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín.

PARAGRAFO 3. No podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

Artículo 116º. SEMISÓTANOS. Se consideran semisótanos el nivel que no sobresale en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de 1.50 m. con relación al nivel de andén. En las vías con pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso del primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

Artículo 117º. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS. Toda edificación en altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. Toda edificación con más de 2 pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área en común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación mayor de 4 pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a 300 personas en total, deberá disponer de una boca de hidratante exterior a la edificación, próxima al acceso y una boca de hidratante interior, con sus respectivas mangueras de dotación, como mínimo por piso ubicadas en los halles; ningún punto de estas edificaciones estará a más de 30 m. de una estación de manguera.
3. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse con el fuego.
4. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.
5. Se deben colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan, con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

Artículo 118º. ESTRUCTURA SISMORRESISTENTE. Toda construcción que se adelante en el municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, con diseños firmados por Ingeniero Civil debidamente registrados en la Oficina de Planeación Municipal.

CAPÍTULO III

AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 119º. AISLAMIENTOS. Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

- a. Antejardín: Se recomendará cuando el predio vecino construido lo tenga; en el caso de la edificación vecina no contar con antejardín, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en 3 m. por lo menos antes de realizarse el retiro, y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
- b. Antejardín Obligatorio: Se exigirá en las urbanizaciones y construcciones masivas, y su tratamiento será considerado como espacio público.
- c. Aislamiento Posterior: Será como mínimo de 3 m. entre el lindero del predio y la edificación y, en general, equivalente a un medio de la altura de la edificación, para edificaciones de 4 o más plantas.
- d. Aislamientos Laterales: Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de 3 m. de ancho, hasta una profundidad de 3 m. o más de fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.
- e. Aislamiento de las Edificaciones en Lotes de Condominio: Será como mínimo de un medio de la altura del edificio más alto, entre fachadas opuestas.

Artículo 120º. PORTALES O PÓRTICOS. En los proyectos de conjunto para una cuadra completa, se aceptará la utilización de portales o pórticos por lo menos de 2 m. de profundidad adentro del perímetro en las edificaciones que den sobre las vías.

Artículo 121º. BALCONES, VOLADIZOS O CUERPOS VOLADOS. No se permitirá la construcción de balcones o edificación alguna sobre la zona de calzada de las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacios públicos, cuando ello perjudique las obras o instalaciones públicas o impida el tránsito de vehículos; si no hubiere restricción de esta clase, puede volar hasta 80 cm. del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2.50 m. libres.

PARAGRAFO 1: Para los casos en que las aceras no cumplen con el ancho mínimo de un metro solo podrán volar el 80% del andén.

En terrenos pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida al nivel del andén.

PARÁGRAFO 2: Los voladizos permisibles o cuerpos volados cerrados se permitirán en lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo. En edificación continua quedarán separadas por los predios contiguos en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0.60 m. Podrán ocupar la totalidad de las fachadas cuando exista acuerdo con los colindantes y deberá empatarse si la edificación vecina ya tiene voladizo.

PARÁGRAFO 3: Los balcones permisibles se deben construir a partir de 1 m. de distancia de los linderos con los predios vecinos.

PARÁGRAFO 4: Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 m., siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de 6 m. de ancho mínimo.

Artículo 122º. ESQUINAS Y OCHAVAS. En intersección de vías primarias entre sí, de 20 m. o más de ancho o de una de ellas con faja de 10 a 20 m., se aplicará la siguiente fórmula para establecer el radio (R) de ochava:

$$R = 10 - (d + d^1) \times \sqrt{90/O}$$

En intersección de vías secundarias o colectoras entre sí con faja de 10 a 20 m. de ancho o con vías de servicio:

$$R = 4 - (d + d^1)/2 \times \sqrt{90/O}.$$

Donde d y d^1 = Distancia de paramento de construcción a borde de calzada; O= ángulo interior en grados.

Los radios de ochava en paramento o chaflanes en zona urbana, serán tales que haya continuidad de la sección de vía (Calzada, andén, zonas verdes, antejardín), y por lo tanto, serán coherentes con el radio de giro del vehículo.

PARÁGRAFO: Las esquinas de calles o cuadras que tengan bienes inmuebles de valor arquitectónico o histórico no se ajustan a las normas anteriores.

Artículo 123º. MARQUESINAS Y PARASOLES. En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quieran adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín, requerirá aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

Para las marquesinas y parasoles regirán las normas mínimas siguientes:

1. MARQUESINAS

- Se permiten únicamente cubriendo el 70 % del andén o el acceso a las edificaciones.
- Altura mínima sobre el nivel del andén: En zonas comerciales e industriales será como mínimo 3 m.; en residencias será la del primer piso.
- Cubrimiento: Hasta un 70% del ancho del andén, con un máximo de 2 m.
- Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
- Construcción en voladizo de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

2. PARASOLES

- Cubrimiento del Andén: Se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados. Podrán sobresalir al paramento hasta 2 m. con un máximo de 75% de la dimensión del andén.
- En sectores residenciales, en vivienda, podrán colocarse para subir terrazas o espacio privado en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales, en cuyo caso se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permiten sobre antejardines, retiros laterales, de fondo o a quebradas.
- La altura máxima a la cual debe colocarse es 2.50 m. con relación al nivel del piso.

Artículo 124º. CERRAMIENTO DE LOTES SIN EDIFICAR. En los lotes sin identificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 m., dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos en el sector.

Sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de aviso publicitarios, sin embargo, pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos y campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

PARÁGRAFO: La Oficina de Planeación Municipal, podrá determinar, a su juicio, la necesidad de otro tipo de cerramiento en áreas menos desarrolladas o en lotes de mayor extensión.

Artículo 125º. LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN. Esta clase de predios, deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes; se deberán además presentar las protecciones para evitar la caída de material sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y protección peatonal y vehicular.

PARÁGRAFO 1: Toda reforma sustancial a la fachada o en su parte interna, amerita dejar los ensanches. Para dichos efectos las pequeñas reformas se entenderán como acumulativas.

PARÁGRAFO 2: Los establecimientos comerciales y de otro orden que estén funcionando a la fecha de sanción del presente Acuerdo, lo podrán seguir haciendo hasta por un término de cinco (5) años, o hasta que por cualquier circunstancia los locales que ocupan sean demolidos o destinados a otro uso; en este caso se someterán para su nueva actividad a las normas del presente Acuerdo.

Artículo 126º. TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y FACHADAS. Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero divisorio o de cierre y que resalte el nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción, y se exigirá para el certificado de visto bueno de energía.

PARÁGRAFO 1. Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

PARÁGRAFO 2. Ninguna construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público.

Artículo 127°. VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS. Las ventanas sobre linderos se entenderán transitorias, hasta tanto el lote contiguo permanezca en su altura inicial. Las ventanas sobre linderos se harán de la siguiente manera:

1. En muros en altura: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos; y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a la proporcionada por ésta sobre su propio predio.
2. En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 m. en relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia auténtica de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo de los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 932 del Código Civil.

Artículo 128°. ALTURAS. La altura máxima normal de las edificaciones en el área urbana será de 10.50 m. y cuatro pisos; se podrá construir un piso más después de un retiro adicional de 4 m. de la línea de paramento, y tendrá cubierta en teja de barro sobre la tercera plante en la zona de retraso.

Artículo 129°. SECCIÓN DE VÍAS. Para edificaciones de tres (3) plantas se deberá contar con una sección de vía de 10 m.; en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso. En edificaciones de 4 pisos, la sección mínima de vía será en el último piso de 12 metros.

PARÁGRAFO: Cada nueva edificación continua o adosada deberá ser tal que el paramento de la fachada que da frente a la vía o espacio público de acceso del predio empate con el de los predios vecinos, prolongándose al menos 1 m. después del empate con el paramento vecino más retrocedido en relación con el eje de la calzada. Esto, para ir logrando una mejor estética urbana.

Artículo 130°. DISTANCIA MÍNIMA A REDES DE ENERGÍA. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más cercano será de 1.50 m.

PARÁGRAFO: La distancia podrá disminuirse en el área central hasta límites tolerantes previo visto bueno de la Empresa prestadora del servicio de energía.

CAPITULO IV DE LA NOMENCLATURA

Artículo 131º. IDENTIFICACIÓN DE LAS VÍAS. La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura del Municipio y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos, de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por diferentes disposiciones.

Adicionalmente a la identificación alfanumérica de las vías, se les podrá asignar nombres representativos de personas, países, ciudades, apellidos o elementos urbanos.

Artículo 132º. NUMERACIÓN DE LAS VÍAS. Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio de CAICEDO el costado oriental carrera 1ª de la zona urbana y termina en el costado occidental futura carrera 8ª (peatonal sendero parque lineal).

Artículo 133º. CALLES. Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la futura calle 8ª. Y disminuirá en sentido contrario hasta la calle 1ª.

Artículo 134º. CARRERAS. Se denominan carreras, aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente, y su numeración irá de la carrera 1ª hasta la futura carrera 8ª.

Artículo 135º. TRANSVERSALES. Se denomina transversales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector, pero se asemeja a la de éstas. (Orientación oriente-occidente). Las transversales recibirán numeración de calles de acuerdo con las del sector.

Artículo 136º. DIAGONALES. Se denominan diagonales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas (Orientación sur-norte).

Las diagonales recibirán numeración de carreras de acuerdo con las correspondientes a éstas en el sector.

Artículo 137º. SENDEROS. Se denomina así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunican dos (2) vías, espacios públicos o que sirven para la distribución al interior de éstos, según su orientación tendrán la numeración de calles, carreras, transversales o diagonales.

Artículo 138º. PASAJE COMERCIAL. Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a locales comerciales internos o cruzar de una vía a otra.

Artículo 139º. NUMERACIÓN DE CALLES Y CARRERAS. La numeración de calles y carreras será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número.
- Opcionalmente, un apéndice alfabético de máximo dos literales.

Artículo 140º. NUMERACIÓN DE TRANSVERSALES Y DIAGONALES. Las transversales y diagonales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

Artículo 141º. NUMERACIÓN DE MANZANAS. Las manzanas se numeran con el número de la calle menor, separada con un guión del número de la carrera menor, entre las cuales está comprendida la manzana.

PARÁGRAFO. Cuando una manzana esté comprendida por una o varias vías con denominaciones deferentes a la de calles o carreras (diagonales, transversales), éstas se asimilan a calles o carreras de acuerdo a lo contemplado en los Artículos 136 y 137 y se aplica el concepto anterior.

Artículo 142º. NUMERACIÓN DE LOTES. Los lotes se numerarán en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con la carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 1.

Artículo 143º. NUMERACIÓN DE EDIFICIOS. La numeración de una edificación está compuesta por:

- El nombre y el número de la vía a la cual da frente.
- El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con los apéndices, en caso de que los tenga.
- Separado por un guión, la distancia aproximada en metros desde el borde anterior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.

Esta distancia se tomará como el número par más próximo en el costado norte de las calles y oriente de las carreras. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras.

Artículo 144º. NUMERACIÓN INTERNA DE EDIFICACIONES. La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

- Un apéndice compuesto por un número que corresponda al piso o nivel, más un número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.

Para niveles inferiores al primero se asigna 99, 98, 97 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente.

El orden de las destinaciones internas se establece tomando el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores, y, a partir de él, en orden ascendente en

sentido de las manecillas del reloj, si la placa general es impar; será en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa sea par.

Si en las plantas inferiores existe mayor número de destinaciones que en el primer piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste para numerar el exceso de destinaciones en los niveles superiores; y si en el primer nivel hay mayor número de destinaciones que en los pisos superiores, la numeración de éstos se hace omitiendo el ó los apéndices correspondientes.

Lo anterior tiene la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones.

PARÁGRAFO. La numeración de los edificios situados en diagonales, transversales y senderos se hará en forma similar a los edificios ubicados en calles y carreras, dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o a una carrera.

Artículo 145º. NUMERACIÓN DE PASAJES. La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes comerciales públicos o privados que carezcan de numeración dentro del sistema general, se efectúa denominando la puerta de acceso en forma establecida en el Artículo 138 y numerando luego las destinaciones internas según el artículo 139.

Artículo 146º. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA. Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura. Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan con las Normas urbanísticas que estipula la Dirección de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. A toda Construcción, sea aislada o parte de alguna edificación pero que, por razón de su uso, constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano, deberá asignársele por parte de la Dirección de Planeación Municipal la nomenclatura correspondiente, de conformidad con los procedimientos vigentes.

Artículo 147º. COMPETENCIA. El Municipio de Caicedo, a través de la Planeación Municipal, será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Concejo Municipal podrá asignar nombres propios representativos a las vías, sin modificar la designación de las actuales.

Artículo 148º. ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS. Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio Caicedo deberán tener las especificaciones determinadas por la Dirección de Planeación Municipal.

Artículo 149º. SEÑALIZACIÓN URBANA. De conformidad con el artículo 140, la Dirección de Planeación Municipal será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y serán de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurarlas en caso de que hayan sido deterioradas, o reponerlas en caso de que hayan sido suprimidas, de conformidad con las especificaciones dadas en el artículo 141.

Artículo 150°. COLOCACIÓN DE PLACAS PARA EDIFICACIONES. Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán a costa del propietario y colocadas de acuerdo con los parámetros dados por la Dirección de Planeación Municipal y de conformidad con las siguientes indicaciones:

- Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.
- Deberán elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros. (9 cms).

Artículo 151°. BASES PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA. La Dirección de Planeación Municipal tendrá como base para asignar tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados.

Cualquier variación o imprecisión en esta información, que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia y su corrección originará la cancelación de la respectiva tasa.

PARÁGRAFO. El interesado será el encargado de tramitar ante la Dirección de Planeación Municipal cualquier cambio de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.

Artículo 152°. DE LA NOMENCLATURA ACTUAL. La Dirección de Planeación Municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura del municipio.

PARÁGRAFO. Cualquier entidad que pretenda colaborar al Municipio en la Señalización de la nomenclatura deberá ajustarse a las especificaciones contempladas en este Estatuto y bajo la Supervisión de la Dirección de Planeación Municipal.

Artículo 153°. CAMBIOS DE NOMENCLATURA. Los cambios de nomenclatura se informarán a los afectados mediante un boletín expedido por la Dirección de Planeación Municipal, el cual constituye notificación oficial y personal.

PARÁGRAFO 1o. El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente se informará mediante un boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva, y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, al menos dos meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez quede en firme la resolución, ésta y su exposición de motivos se fijarán en lugar visible de la Dirección de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 2o. Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, la Dirección de Planeación Municipal procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.

Artículo 154°. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS. Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de identificación de cada predio.

PARÁGRAFO 1o. Para la obtención del recibo definitivo de cualquier edificación, tendrá que estar colocada la señalización, tanto interior como exterior de la misma.

PARÁGRAFO 2o. La fijación de las placas de identificación para cada edificación o destinación, son pre-requisito para la obtención de las matrículas correspondientes de Servicios Públicos.

CAPÍTULO V

RENOVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

Artículo 155º. RENOVACIÓN URBANA O REDESARROLLO. De acuerdo con lo planteado en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, se definen como zonas de renovación en el municipio de Caicedo, las siguientes:

La zona que comprende la circular propuesta para mejorar la circulación del flujo vehicular de la zona urbana.

La zona que comprende los predios donde se desarrollará la infraestructura para la plaza de mercado y terminal de transporte demarcada el número de manzana 009.

La zona que comprende el predio donde se construirá la casa de la cultura en la manzana 004 que es propiedad del municipio.

La zona que comprende el predio del antiguo comando de policía (casa campesina). El cual podrá entenderse como una unidad de actuación urbanística.

CAPITULO VI

INFRAESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA

Artículo 156º. VÍAS SECUNDARIAS O COLECTORES. Se entiende por red vial secundaria al conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema vial primario de los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio.

Artículo 157º VÍAS TERCIARIAS O DE SERVICIO. Son el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a las vías. Para este sistema de vías se restringe el transporte público y de carga, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

Artículo 158º. DISEÑO VIAL. El municipio, a través de su oficina de Planeación, aprobará el diseño urbano de las vías y establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales. La Secretaría de Obras Públicas aprobará las especificaciones de construcción y verificará su ejecución. El municipio establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales.

PARÁGRAFO 1: Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar a consideración de la Oficina de Planeación el diseño de una vía de carácter municipal, si es de su propio interés para algún desarrollo, cuando ésta no se encontrare diseñada.

PARÁGRAFO 2: En todo diseño vial, vehicular o de sendero peatonal, para su aprobación, se presentarán ante la Oficina de Planeación los planos detallados que

contengan, además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parques y bahías.

Artículo 159º. DISEÑO DE VÍAS COLECTORAS SECUNDARIAS Y DE SERVICIO.

Las vías colectoras y las de servicio, para efectos de un desarrollo urbanístico, serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener, en lo posible, la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, y la transición que debe existir entre las vías de servicio y las vías principales.

PARÁGRAFO 1: La Oficina de Planeación Municipal podrá disponer modificaciones al sistema vial de servicio propuesto por el interesado, en aras de la conveniencia, la seguridad colectiva para la comunidad y el buen funcionamiento vial municipal.

PARÁGRAFO 2: Las vías locales o de servicio deberán estar adecuadamente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

Artículo 160º. DISEÑO DE RASANTES: El empalme de la rasante de dos vías, se hará con las curvas verticales adecuadas, de acuerdo con el diseño geométrico, conservando 10 m. desde el borde de la calzada o de la bahía, hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

Artículo 161º. DIMENSIÓN MÍNIMA VIAL. La sección mínima de la calzada para las vías vehiculares estará compuesta de dos carriles de circulación de al menos 3.0 m cada uno; si se trata de una vía primaria, la sección de la calzada vehicular no podrá tener menos de 7.0 m (dos carriles de 3.50 m cada uno). Para vía peatonal la calzada deberá ser al menos de 6 m.

Artículo 162. ESPECIFICACIONES PARA VÍAS URBANAS.

a. Si se trata de vías primarias o arteria: la sección total mínima de vía tendrá las siguientes especificaciones:

- Calzada mínima: 7 m
- Sección Pública mínima: 12 m
- Andenes a cada lado: 1 m cada uno.
- Zona verde a cada lado: 1.5 m cada uno
- Pendiente longitudinal máximo: 12 %
- Pendiente transversal mínimo: 1 %

b. Si se trata de vías secundarias o colectoras:

- Calzada mínima: 6 m
- Sección Pública mínima: 10 m
- Andenes a cada lado: 1.2 m cada uno
- Zona verde a cada lado: 1 m cada uno
- Pendiente longitudinal máximo: 16 %
- Pendiente transversal mínimo: 1 %

c. Si se trata de vías de servicio:

- Calzada mínima: 4 m
- Sección Pública mínima: 10 m
- Andenes a cada lado: 1.2 m cada uno
- Zona verde a cada lado: 2 m cada uno
- Pendiente longitudinal máximo: 16 %
- Pendiente transversal mínimo: 1 %

d. Si se trata de vías peatonales:

- Sección Pública mínima: 8 m
- Andenes a cada lado: 1 m cada uno
- Zona verde central: 6 m

PARÁGRAFO 1: Se entiende por sección pública la distancia total en metros, comprendida entre paramentos, o entre los bordes interiores de andenes cuando existan antejardines.

PARÁGRAFO 2: Las vías vehiculares deberán siempre entregarse pavimentadas, con excepción de las secundarias y terciarias en programas de "Vivienda de Interés Social", donde sólo se exigirá para la entrega al Municipio la sub-base y base debidamente conformadas.

PARÁGRAFO 3: Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten. Frente a vías principales que se programen como privadas en un desarrollo urbanístico, sólo es exigible el antejardín para complementar un retiro mínimo de 12 m. entre fachadas.

PARÁGRAFO 4: Los retiros de antejardín o de protección de las intersecciones viales del Sistema Vial Director, así como el tratamiento que deba darse a ellos, será definido en forma específica por la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 5: En todo nuevo proyecto de construcción en vías ya existentes, será discrecional de la Oficina de Planeación Municipal establecer retiros diferentes a los determinados en este artículo, teniendo en cuenta las características de conformación del sector.

PARÁGRAFO 6: Estas especificaciones podrán ampliarse para proyectos directamente promovidos o construidos por el Municipio, o por propuesta de los particulares interesados, especialmente en los casos de vías especiales, por ejemplo la circunvalar o una avenida.

PARÁGRAFO 7: Las secciones viales en el sector céntrico y más antiguo del municipio se registrarán por el criterio manejado en el Componente Urbano para definir la sectorización; es decir, de conservar en lo posible la malla existente como patrimonio urbanístico, sin producir nuevos ensanches, como vías que tendrán prioritariamente un uso semipeatonal. Y, por otra parte, continuando con las referencias que actualmente rigen

para otorgar los alineamientos solicitados. Que son Las calles 5ª, 6ª y 7ª entre carreras 3ª y 5ª y las carreras 4ª y 5ª entre calle 3ª y 7ª.

PARÁGRAFO 8: Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 m. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 7; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 3 m.

Artículo 163º. ESPECIFICACIONES PARA VÍAS VEREDALES.

- Calzada mínima: 5 m.
- Cuneta, berma o andén (Según el caso) 2 m. cada lado
- Sección Pública mínima: 9 m.
- Retiro mínimo al eje de la vía 15 m.
- Pendiente longitudinal máximo: 16 %
- Pendiente transversal: Superficie afirmada: 3%
Superficie pavimentada: 1 %

La superficie o rodadura deberá ser, al menos, afirmada.

Artículo 164º. VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO. Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo deben tener las siguientes especificaciones mínimas así:

1. La calzada vehicular tendrá como mínimo 7 m. (dos carriles)
2. Radio Mínimo: Será un valor límite que depende del tipo vial (troncal, regional, arterial, etc.) de la velocidad de diseño y del peralte, y será definido en cada caso por la Oficina de Planeación Municipal.
3. Pendiente longitudinal máxima: 12%
4. Bahías: Cuando las vías que han de soportar transporte público tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de 300 m. entre ejes centrales.

PARÁGRAFO: Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de 3.50 m. y una longitud mínima, que depende de la jerarquización de la vía adyacente y una distancia mínima a la esquina de 30 m.

Artículo 165º. VÍAS SIN SALIDA. Cuando en un desarrollo urbanístico, por circunstancias especiales, se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a. Cuando no se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de 16 m. con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.
- b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se diseñará un volteadero rectangular de 9 por 18 m., siendo los 18 m. paralelos al eje de la vía.

PARÁGRAFO: La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de 80 m.

Artículo 166°. INTERSECCIÓN VIAL. Los ángulos para las intersecciones entre vías secundarias y terciarias y empalmes de transición en paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los 60 y los 90°. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la Oficina de Planeación Municipal. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a 33 m entre ejes contiguos.

PARÁGRAFO: El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de igual o superior jerarquía.

Artículo 167°. LONGITUD MÁXIMA DE SENDEROS PEATONALES. La longitud de los senderos peatonales en zonas residenciales será de 80 m entre vías vehiculares, por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro, y deberán estar interceptados, como mínimo, por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de 500 m.², destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

Artículo 168°. CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS. La construcción de las vías del sistema vial, contenidas en el Plan Vial Director, estará a cargo del presupuesto oficial.

El interesado en desarrollar un lote que esté afectado por un proyecto vial del Sistema Vial Municipal, construirá el tramo correspondiente en su terreno acogiéndose a las especificaciones estipuladas para el proceso de su desarrollo urbanístico.

De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico, respetará el alineamiento del proyecto determinado por la Oficina de Planeación.

Las vías de menor jerarquía que afectan un lote, deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para Servicios Públicos, de acuerdo con las exigencias de las Secretarías de Obras Públicas y de Servicios Públicos.

En todos estos eventos el interesado cederá la faja real de la vía o de terreno, a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio.

PARÁGRAFO: Entiéndese por “Faja real” de un proyecto vial, la sección total del la faja de terreno que garantice los alineamientos horizontal y vertical del proyecto.

Artículo 169°. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA VÍAS. Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en las normas generales de construcción de pavimentos para el Departamento de Antioquia. Será requisito, para la aprobación del desarrollo urbanístico, el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaría de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo de desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

PARÁGRAFO 1: Construcción de un tramo de vía obligada. Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial Director, la Oficina de Planeación Municipal debe verificar en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado debe presentar el proyecto con alineamientos horizontal y vertical, para hacer apropiados empalmes con el resto de las vías.

PARÁGRAFO 2: Construcción de la sección transversal de una vía obligada. Se podrá autorizar la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es un propietario de área total afectada, o cuando siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al Municipio. La construcción parcial será posible siempre y cuando la parte no construida no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. Aunque en algunos casos especiales se permitirá la construcción de un carril de calzada que tendrá, al menos, 3.50 m.

Artículo 170º. NORMAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS.

- Área mínima del lote: 240 m².
- Los parqueaderos deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos con la vía pública.
- No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema Nacional, Departamental, Regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal. El acceso a los parqueaderos de este tipo de vías deberá hacerse indirectamente, a través de una vía de servicio, o bahía para el caso de las vías arterias; podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.
- Iluminación adecuada de tal forma que permita a los vehículos las maniobras nocturnas para entrada y salidas sin dificultad.
- Puertas de entrada y salidas independientes con ancho mínimo de 3.60 m, cuando estén localizados en vías cuyos andenes no sean inferiores a 2.50 m; si son menores a éste, el ancho mínimo será de 3.80 m.
- Puertas de entrar y salir simultáneamente con un ancho mínimo de 7 m, cuando esté localizado sobre los andenes cuyo ancho sea inferior a 2 m; para andenes de 2 m o más, el ancho será de 6.50 m.
- Colocación en lugares visibles de la entrada y salida, de flechas para dirigir los vehículos, así como también distintivos sobre los muros de entrada y salida, consistentes en franjas continuas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero.

- Los pasillos de circulación para los vehículos serán: ancho mínimo para un solo sentido de 3.60 m; para dos sentidos de 6.40 m.
- Las áreas de los rectángulos destinados a la ubicación de cada vehículo deben tener 2.5 m de ancho y 5.5 m de largo.
- Colocación de flechas indicativas para la circulación interna de los vehículos en los pasillos.
- Construcción de andenes según especificaciones que para cada caso señale la oficina de Planeación Municipal.
- Construcción de obstáculos (topellantas) en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.

CAPITULO VII

REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 171º. DEFINICIÓN. Las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios son las que se extienden a través de las vías públicas del municipio y de las cuales se derivan directamente las acometidas o conexiones domiciliarias para cada uno de los suscriptores del servicio, ya se trate de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos o gas.

Artículo 172º. ESPECIFICACIONES. Las especificaciones de cada una de estas redes son las aprobadas e incorporadas a su operación por cada una de las empresas prestadoras del servicio, las cuales responden a su vez a los diseños de los planes maestros que tengan para el municipio.

En el caso de que alguna o algunas de estas redes secundarias deban ser diseñadas y construidas por particulares, estos deberán solicitar las especificaciones a la empresa respectiva, elaborar los diseños, obtener su aprobación y acometer por su cuenta la construcción de las mismas. Una vez terminados los trabajos, las redes se entregarán a la empresa, quien será en adelante su propietaria y se encargará de su mantenimiento.

CAPITULO VIII

USOS DEL SUELO URBANO

Artículo 173º. SECTORIZACIÓN URBANA. A partir de las Unidades Espaciales de Funcionamiento, y con el propósito de una mejor planificación del suelo y una eficiente prestación de servicios municipales, se determinan dentro del área urbana del municipio de CAICEDO, los siguientes sectores:

UEF Urbana: Dadas las características de la zona urbana del municipio y el reducido número de habitantes se tomó como sectorización, únicamente una sola unidad de planeamiento en todo lo referente a vías, servicios públicos, equipamientos, zona

homogénea, salud, educación. Esta unidad prestará además los servicios generales a la UEF de las veredas centrales.

Artículo 174º. ZONAS POR USOS PREDOMINANTES. Para los fines de reglamentación de los usos del suelo y de los establecimientos del área desarrollada, así como de estatuir normas sobre el volumen de las edificaciones y espacios conexos, se divide el área en zonas de ocupación predominante del suelo que son las siguientes:

1. zona residencial
2. Zona institucional
3. Zona mixta
4. Zona pequeña industria y talleres artesanales
5. Zona de espacio público

PARÁGRAFO. Se considera como Area Desarrollada dentro del perímetro urbano, aquella que está conformada por los predios dotados de vías y de servicios públicos domiciliarios al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo.

Artículo 175º. ZONAS RESIDENCIALES O HABITACIONALES. Es la parte del área desarrollada dentro del perímetro urbano y sanitario, tal como aparece en los planos No.19 y 20 en la cual el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial. Los usos permitidos del suelo y la clase de establecimientos permitidos son los siguientes:

1. Principal

Construcción de vivienda de cualquier tipo con las normas reglamentarias de urbanismo

2. Complementario

Hoteles o residencias
Comercial en pequeña escala

3. Restringido

Comercio en gran escala
Centro de diversión con bajos decibeles en sus equipos

4. Prohibido

Industria
Talleres de todo tipo
Centro de diversión con altos decibeles en sus equipos

Artículo 176º. ZONAS INSTITUCIONALES: Son aquellas destinadas a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, de servicios, deportivo y religioso que son requeridos como soporte a las actividades de la población. Su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, pero estas zonas están a su vez inmersas en otras.

Los usos permitidos son:

1. Principal

- **Administrativos:** Palacio municipal Manzana 005
- **Social :** Casa Anciano manzana 019
- **Educativos:** Escuela Eva Urán manzana 018, Liceo San Juan Bosco manzana 019, kinder el jardincito manzana 018.
- **Cultural:** Casa juventud manzana 007
- **De Servicios:** Cooperativa de Caficultores manzana 011, Banco Agrario manzana 008, hospital San Miguel manzana 006,
- **Deportivo y recreativo:** Cancha de fútbol manzana 002, Coliseo cubierto manzana 018, piscina manzana 007,
- **Religioso:** Iglesia católica y casa cural manzana 007, iglesia pentecostal manzana 015.

2. Complementario

Vivienda
Restaurantes
Comercial en pequeña escala

3. Restringido

Comercio en gran escala
Centro de diversión con bajos decibeles en sus equipos

4. Prohibido

Industria
Talleres de todo tipo
Centro de diversión con altos decibeles en sus equipos

Artículo 177º. ZONA DE ACTIVIDADES MIXTAS. Es la zona del casco urbano en la cual se observa la tendencia marcada al establecimiento de actividades varias como: Sedes de servicio político – administrativos, de bancos y entidades financieras, oficinas de servicios, hotelería y restaurantes, talleres o pequeñas industrias, salas de espectáculos, comercio de vestuario y artículos especializados, droguerías, bares o cafetería y otros similares, a más de vivienda de todo tipo. Se busca favorecer esa tendencia a la especialización y diversificación de las actividades que sirvan a la región o al municipio y en particular a los habitantes que residen en la zona.

Los usos permitidos son:

1. Principal

Construcción de vivienda
Comercial y de servicios

Pequeña industria
Institucional

2. Complementario

Hoteles o residencias

3. Restringido

Comercio en gran escala
Centro de diversión con bajos decibeles en sus equipos
Talleres de todo tipo

4. Prohibido

Industria
Centro de diversión con altos decibeles en sus equipos

Artículo 178º. ZONA PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES ARTESANALES. Tienen por objeto albergar establecimientos de carácter industrial “liviano” pequeña o de tipo artesanal, pero que no es conveniente que se encuentren mezcladas con las actividades múltiples, tales como talleres de mecánica, cerrajerías, ebanisterías o factorías artesanales de madera, cerámica, fique, etc. tanto por el tamaño que ocupan, como por los equipos que utilizan y por los espacios abiertos que son necesarios para las operaciones de cargue y descargue o simple parqueo de vehículos son incompatibles con las zonas residenciales.

En municipio podemos describir las siguientes:

- **Talleres de madera artesanal:** Manzanas 009, 014 y 005
- **Taller mecánica:** manzana 016 y 021
- **Taller marquetería:** manzana 016 y 011
- **Secadoras de café:** manzana 012, 017 y 013

Los usos permitidos son:

1. Principal

Pequeña industria
Talleres artesanales

2. Complementario

Hoteles o residencias
Comercial en pequeña escala

3. Restringido

Vivienda
Comercio en gran escala
Centros de diversión

4. Prohibido

Industria pesada
Instituciones
Centro de diversión

Artículo 179. ZONAS DE ESPACIO PÚBLICO. Son las destinadas al disfrute y sano esparcimiento de la población y pueden ser de recreación activa o pasiva.

PARAGRAFO: En la actualidad el municipio carece de estas zonas de espacio público y solo el parque principal está destinado para ello. Se espera que en la vigencia del EOT podamos dar en parte solución a esta carencia.

Los usos permitidos son:

1. Principal

Recreación activa
Recreación pasiva
Sendero ecológico

2. Complementario

Turismo ecológico
Educación ambiental

3. Restringido

Comercio en pequeña escala

4. Prohibido

Vivienda
Comercio a gran escala
Industria
Talleres de todo tipo
Centro de diversión con altos decibeles en sus equipos
Desarrollo vial

CAPITULO IX

ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACION

Artículo 180°. UBICACIÓN. Los suelos a los cuales son aplicables las normas incluidas en este capítulo, son las zonas del suelo urbano aún no desarrolladas, o los suelos de expansión urbana, los cuales no tienen aún construidas sus vías o sus redes de servicios públicos, pero que sí están en la posibilidad de hacerlo en el corto o mediano plazo, y que se encuentran dentro del perímetro sanitario o de servicios.

Artículo 181°. DEFINICIÓN DE URBANIZACIÓN. Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura vial, y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas que se encuentran vigentes.

Artículo 182°. NIVELES DE URBANIZACIÓN. Los procesos de urbanización en el municipio pueden ser de dos niveles: proyectos completos o proyectos de desarrollo progresivo

Artículo 183°. PROYECTOS COMPLETOS. Son aquellos que tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados.

Artículo 184°. PROYECTOS DE DESARROLLO PROGRESIVO. Son aquellos proyectos en los cuales se realizan algunas obras iniciales de urbanización (antes de levantarse las edificaciones o al tiempo de éstas), las que se van complementando gradualmente hasta cumplir con las normas establecidas.

PARÁGRAFO. La Oficina de Planeación aprobará la solicitud de los interesados en realizar urbanizaciones por desarrollo progresivo, cuando éstas se justifiquen por la condición de bajo ingreso de los potenciales destinatarios. En toda circunstancia deberán anexarse los conceptos de factibilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 185°. REQUISITOS DE CONEXIÓN A REDES MATRICES O PRIMARIAS. Toda urbanización que se haga en el área no desarrollada debe tener posibilidad de conectarse por cuenta del urbanizador a las redes matrices públicas de agua, alcantarillas y energía eléctrica, así como a alguna de las vías arteriales primarias o colectoras del Plan Vial. Estas redes matrices estarán disponibles por parte de la Administración en la medida que se hagan los ensanches contemplados a corto, mediano y largo plazo, según se determine en los programas de inversión que se trazan para el período 1999 – 2010.

Artículo 186°. TERRENOS NO URBANIZABLES. En general, no pueden ser urbanizados ni construidos los terrenos sujetos a inundaciones periódicas y específicamente los situados por debajo de la cota de inundación, a menos que se asegure la realización de las obras previas de defensa, aprobadas por la entidad correspondiente, deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en las zonas de protección ecológica establecidas por disposiciones legales, como el Código Nacional de Recursos Naturales.

Artículo 187°. CURSOS DE AGUA EN URBANIZACIONES. Los cursos de agua permanentes no pueden ser cubiertos o entubados. Los cursos o cuerpos de agua transitorios no pueden ser terraplenados o entubados sin previa anuencia de CORANTIOQUIA o la institución que haga sus veces.

Artículo 188º. RELLENOS. Se permiten rellenos en los sitios que por sus condiciones físicas de uso así lo ameriten. Dichos rellenos sólo se admiten en zonas donde no hayan cauces de aguas permanentes, mediante la construcción de los respectivos drenajes y con material seleccionado y consolidado, con autorización de CORANTIOQUIA o quien haga sus veces. Sólo se pueden hacer rellenos con basura o material orgánico en los sitios que la Administración Municipal determine específicamente para ese fin. Todo relleno o corte debe diseñarse de manera que se impidan deslizamientos; específicamente se arborizará y no se dejarán materiales sueltos susceptibles a la erosión.

Artículo 189º. MANZANA. Toda manzana o espacio urbanizado, delimitado por calles vehiculares o por áreas libres u obstáculo similar, deberá tener las siguientes especificaciones:

- a. El área máxima de una manzana será de una cuadra, es decir 6.400 m^2 ó 0.64 Ha.
- b. Longitud máxima de 100 m, con posibilidades de pasajes peatonales espaciados no menos de 30 m, debiendo llevar sus extremos a vías vehiculares.
- c. Distancia máxima de 50 m desde cualquier predio a la calzada vehicular.

Artículo 190º. SUPERMANZANA. En el suelo urbano y en el suelo de expansión urbana no podrán desarrollarse urbanizaciones que contemplen supermanzanas.

PARAGRAFO 1. Cuando se trate de parcelaciones y estas contemplen la conformación de supermanzanas, esto es, grandes espacios o manzanas mayores a una cuadra, con lados de 80 a 400 m delimitados por vías vehiculares de tránsito continuo, que tengan su interior servido por calles de servicio de simple acceso a los predios, se requiere la aprobación especial de la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 2. Toda supermanzana deberá tener un espacio libre de uso comunal, en zonas predominantemente residenciales, a razón de 5 m^2 por unidad de vivienda para juegos de niños y esparcimiento en general, conformando áreas no menores de 600 m^2 y 20 m. de ancho, como mínimo.

Artículo 191º. SERVIDUMBRE PARA REDES. En caso de que las Empresas de Servicios Públicos lo requieran, deberán contemplarse las fajas de terreno de propiedad privada con la condición de servidumbre en los anchos que ellas determinen. Como los servicios públicos tienen el carácter de bien general, siempre prevalecerá sobre el bien particular y en caso de no concretarse una enajenación voluntaria, tendría que recurrirse a la enajenación por vía administrativa o enajenación forzosa en lo demás se regirá por los artículo 28 y 29 de la Ley 142 de 1994.

Artículo 192º. VÍAS VEHICULARES Y PEATONALES. Existen dos categorías de vías que pueden afectar las urbanizaciones, a saber:

- a. Vías del Plan vial, circulación y transporte: son aquellas de tránsito vehicular consideradas como arteriales de la trama urbana, designadas como zona de uso vial principal, y como colectoras en mapa Nro. 148144-08, que es parte de este Acuerdo.
- b. Vías locales o internas de las urbanizaciones. Son las que define el urbanizador y son de tres tipos: Secundarias o colectoras, Terciarias o de servicio, ambas de tránsito vehicular o rodado; y senderos peatonales.

Artículo 193º. URBANIZACIÓN SEGÚN EL ÁREA DE DOMINIO PRIVADO. El área de dominio privado de toda urbanización o parcelación puede ser subdividida en lotes o predios individuales, parte en terrenos proindivisos en condominio, o ser totalmente de esta última forma de tenencia asociativa.

Artículo 194º. REQUISITOS DE LOTES INDIVIDUALES. En urbanizaciones subdivididas en lotes individuales rigen todas las normas generales y particulares de la zona en que se encuentre la urbanización o parte de ésta.

Artículo 195º. REQUISITOS DE CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS EN CONDOMINIO. En todas las zonas se permitirá la realización de conjuntos arquitectónicos y urbanísticos, esto es aquellos en que se diseñen tres o más unidades de vivienda, de comercio o institucionales, etc., ya sea de un solo uso o de usos mixtos, en áreas de dominio privado, en condominio o de tenencia asociativa, siempre y cuando sean compatibles con los usos permitidos en la zona o zonas en que se desarrollan. Los proyectos respectivos serán sometidos al Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 196º. DISPOSICIÓN DE PARQUEADEROS EN URBANIZACIONES. Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano, o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

- Se debe construir mínimo un parqueadero por cada dos viviendas, para uso privado, y un parqueadero por cada 5 viviendas para visitantes o uso público. Se exceptúan de esta norma los proyectos de vivienda de interés social, en los cuales se podrá construir mínimo dos parqueaderos privados o de visitantes, por cada cinco viviendas.
- Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- Los accesos y salidas se construirán en forma perpendicular a la línea de paramento y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
- El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
- Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito de la Secretaría de Transportes y Tránsito, o quien haga sus veces.

- Las dimensiones mínimas libres de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 m por 4.80 m; la sección de carril de circulación será de 6 m. para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 m para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.
- La pendiente máxima de las rampas de acceso como las de circulación interna, será del 20%.
- Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender desde las vías de servicio.
- No podrán ocuparse como sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.
- Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y sin muro de cierre; se tomará el 50 % de esta área así tratada para contabilizarla en el Índice de Ocupación; no se contabiliza en el Índice de Construcción, pero sí se tendrán en cuenta para efectos de la liquidación del impuesto de la construcción según las tarifas respectivas vigentes.

PARÁGRAFO: Los parqueaderos privados deberán ser definidos de acuerdo al tipo de urbanización, al interior de las construcciones y/o en espacio público. En este último caso, serán adicionados a las áreas de cesión obligada.

Artículo 197°. CONDICIONES DE CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS URBANÍSTICOS. Se consideran predominantemente residenciales los conjuntos arquitectónicos urbanísticos en los cuales el 50 % o más de las unidades o del área edificada sea destinada para vivienda.

Artículo 198°. RETIROS MÍNIMOS.

- 30 m lineales a la cota de inundación de la corrientes de agua principales: Noque y Alesi
- 3 m lineales a linderos del predio en bruto
- 8 m lineales a ejes de líneas de alta tensión
- 12 m lineales a ejes de vías primarias, circunvalar.
- Los demás retiros ya establecidos para vías, según su jerarquía.

Artículo 199°. RECIBO DE LA URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN. Mediante la Resolución de aprobación que se expide una vez se cumple el procedimiento de cesión de áreas que se trata en el artículo 120, el urbanizador o parcelador tendrá autorización para realizar las obras, siempre y cuando no se realicen modificaciones de la reglamentación de la zona o zonas en que se inscribe el proyecto. En caso de que esto suceda, deberán hacerse los ajustes necesarios en el Proyecto y someterlo nuevamente a la aprobación de Planeación Municipal. Antes del inicio de las obras y con anticipación de por lo menos ocho días, el urbanizador deberá comunicar este hecho a la Oficina de Planeación Municipal, a fin de que se efectúe una inspección de los replanteos necesarios. Antes de que comiencen los movimientos de tierra, los interesados podrán

solicitar el señalamiento sobre el terreno de cualquier trazado oficial. Para que el urbanizador obtenga el Acta de recibo de la urbanización o parcelación, al término de las obras, deberá aportar previamente la siguiente documentación.

- a. Actas de recibo de redes de servicios públicos básicos, expedidas por las empresas públicas respectivas.
- b. Acta de recibo de pavimentos y obras viales, expedida por Obras Públicas del municipio.
- c. Garantía de estabilidad por cinco (5) años de las obras construidas, a favor del municipio, en cuantía que cubra el 10% del costo de las obras de urbanización, el cual será estimado con base en el precio por metro cuadrado, según tipo de obras que se realicen, determinado por Planeación Municipal.
- d. Copia de la escritura pública de cesión, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

CAPITULO X

CESIONES Y COMPENSACIONES URBANISTICAS

Artículo 200°. CESIONES URBANISTICAS. Son la enajenación gratuita y obligatoria de tierras, mediante escritura pública, que hacen los particulares al municipio en contraprestación por la autorización de urbanizar, parcelar o construir. Su propósito es el de generar el espacio público y el equipamiento comunitario requeridos dentro de las zonas a desarrollar en el territorio municipal, como también para hacer más equitativa la distribución de las cargas y beneficios surgidos de las actuaciones urbanísticas de urbanización, construcción y parcelación, según corresponda a predios urbanos o rurales respectivamente, tanto por proyectos colectivos como individuales.

PARÁGRAFO 1: Las cesiones que el municipio reciba hacen parte de su patrimonio de bienes de uso público, y como tal deberán ser inventariadas.

PARÁGRAFO 2: Créase en el Municipio el “Fondo de Cesiones Urbanísticas”, como cuenta separada en el presupuesto municipal, destinado a la construcción y dotación de equipamientos comunitarios en la zona urbana.

Artículo 201°. ÁREAS DE CESIÓN. Toda urbanización, lotización o parcelación deberá destinar las siguientes áreas mínimas como porcentaje del área bruta total del predio a desarrollar:

- 20 % para parques y zonas verdes (bien sean zonales o de la urbanización)
- 20 % para vías, parqueaderos exteriores, plazoletas.
- 10 % para usos institucionales y servicios comunales, así: 8% sin construir, 2% construido.

PARÁGRAFO 1: Las áreas de cesión para proyectos individuales se regirán de acuerdo a la norma específica.

PARÁGRAFO 2: Los porcentajes para Vivienda de Interés Social se establecerán en el capítulo correspondiente a este tema.

PARÁGRAFO 3: Para los predios afectados por retiros a quebradas o fuentes de agua, las áreas correspondientes a estos retiros se computarán dentro de las obligaciones a ceder por concepto de zonas verdes únicamente. En caso de que estas excedan las requeridas a ceder por este concepto, esta diferencia no podrá contarse y convalidarse dentro de las áreas obligadas. Adicionalmente estos retiros deberán ser diseñados y construidos, por cuenta del urbanizador.

Artículo 202º. CESIONES COMPENSATORIAS. En caso de no ser factible la cesión de áreas comunales en las proporciones indicadas anteriormente por no prestarse a ellos los terrenos urbanizables, o por dificultades de otorgar la localización adecuada, o por el tamaño del terreno, los urbanizadores podrán ceder al municipio terrenos para esos fines en algún otro sitio de la ciudad donde se requiera para los mismos fines; o, alternativamente, pagar en dinero el valor equivalente a los metros cuadrados del terreno que deberán ceder, de acuerdo al avalúo comercial.

Artículo 203º. ACCESIBILIDAD A ÁREAS CEDIDAS. Las áreas de cesión antes mencionadas deben ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público, garantizando su acceso.

PARÁGRAFO 1: Cuando el predio subdividido o urbanizado sea menor de 5000 m², o cuando a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, por razones de forma de terreno, ubicación del mismo u otros motivos no justificare dicha cesión, el interesado puede ser autorizado a pagar el valor equivalente al área de cesión construida a precios comerciales al municipio para el mejoramiento o creación de los parques y arborización de la ciudad. Podrán considerarse como área de cesión las fajas de protección de los cuerpos de agua o parte de ellas que sean de uso público.

PARÁGRAFO 2: Afectación. Las áreas de cesión para los fines antedichos no podrán ubicarse en zonas con alguna afectación especial, como podrán ser las servidumbres de redes de servicio, fajas de derecho de vías del Plan de Vial, Circulación y Transporte, terrenos inundables o que representen peligro de derrumbe o deslizamientos y otros que determine la Oficina de Planeación.

Artículo 204º. CESIÓN DE ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO. Antes de aprobar una urbanización o loteo, se deberán presentar ante el Director de Planeación los respectivos planos donde figuren las áreas de cesión, las cuales deberán ser verificadas en el sitio para ver si cumplen las exigencias requeridas. Luego se deberá emitir Resolución y se le entregará al interesado.

Posteriormente se deberán entregar dichos predios por escritura pública al municipio, requisito sin el cual no se dará la aprobación definitiva, ni se autorizarán conexiones de servicios públicos.

Artículo 205º. CESIÓN ESPECIAL PARA VÍAS. Todas las vías locales de uso público deben construirse y cederse gratuitamente al municipio.

PARÁGRAFO: Cuando la urbanización se vea afectada por una vía del Plan de Vial, Circulación y Transporte se debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 5% del área bruta del predio por urbanizarse. El excedente será negociado con el municipio.

Artículo 206º. TRANSFERENCIA DE ZONAS DE CESIÓN DE USO PÚBLICO. La transferencia de la zona de cesión de uso público se perfeccionará mediante la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 1380 de 1972.

PARÁGRAFO: Para proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización en la forma de desarrollo progresivo o por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponden a la ejecución de la etapa respectiva.

CAPITULO XI

USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 207º. ZONIFICACIÓN RURAL. Adoptase las siguientes zonas o áreas de competitividad ambiental (ACA) en el suelo rural:

1. Zonas de amortiguación del páramo de Frontino: más de 3.000 msnm
2. Zonas surtidoras de acueductos
3. Zona de bosques Naturales
4. Zonas de Aptitud Forestal
5. Zonas de desarrollo agropecuario
6. Zonas degradadas
7. Zonas de aptitud minera
8. Zonas de protección – Ojos de Agua Salada

Artículo 208: ZONA DE AMORTIGUACION DEL PARAMO DE FRINTINO:

1. Cobertura:

- Bosque intervenido
- Vegetación de páramo

2. Ubicación:

Se localiza en las cabeceras de las quebradas: Anocozca, La Cortada y Asesí.

3. Características:

- Suelo de protección
- Bosque Pluvial Montano Bp M
- Se encuentra a más 3000 msnm
- Zona de regulación hídrica

3. Tratamiento

- Conservación
- Recuperación

5. Usos

5.1 Principal:

Conservación

5.2 Complementario

Investigación ecológica
Turismo ecológico

5.3 Restringido:

Albergues ecológicos con infraestructura moderada
Senderos ecológicos

5.4 Prohibido

Otras construcciones
Parcelaciones
Ganadería
Agricultura
Aprovechamiento Forestal
Minería
Caza
Sistemas viales

6. Densidades

Ninguna densidad

Artículo 209. ZONAS SURTIDORAS DE ACUEDUCTOS

1. Cobertura:

- Bosque
- Rastrojo Alto Ra
- Rastrojo Bajo Rb
- Pasto Mejorado PM
- Pasto Enmalezado PE

2. Ubicación:

Se localiza en las veredas: Anocozca, La Cortada, Asesí, El Tambor, La Manga, El Encanto, La Soledad, La Cascajala, La Salazar, Altavista, Romeral, San Juan, Playón.

3. Características:

- Suelo de protección
- Bosque húmedo Montano Bajo Bh – MB
- Bosque Muy Húmedo Montano Bajo Bmh – MB
- Zona de regulación hídrica

4. Tratamiento

- Aislamiento
- Reforestación
- Retiros reglamentarios
- Recuperación

5. Usos

5.1 Principal:

Forestal selectivo
Aprovechamiento subproductos del bosque

5.2 Complementario

Agricultura permanente

5.3 Restringido:

Ganadería dejando retiros obligatorios
Vivienda
Desarrollo vial con alta restricción
Albergues
Agricultura semestral
Recreación ecológica

5.4 Prohibido

Agricultura Transitoria
Pastos
Tala rasa
Minería
Urbanizaciones
Parcelas de recreo
Industria

6. Densidades

No se puede subdividir más los predios menores de 4.5 hectáreas
Se permite una (1) vivienda por cada UAF (1996) 4.5 Hectáreas

Artículo 210. ZONA DE BOSQUES NATURALES

1. Cobertura y uso actual:

- Bosque intervenido
- Extracción selectiva del bosque
- Rastrojo Alto Ra
- Rastrojo bajo Rb

2. Ubicación:

Se localiza en las veredas: La Cascajala, La Soledad, El Encanto, La Manga, Noque, Tambor, Asesí, La Cortada, Anocozca, La García, San Juan y Romeral

3. características:

- Suelo de protección
- Se encuentra a más de 2200 msnm
- Zonas de regulación hídrica
- Bosque Muy Húmedo montano Bajo Bmh – MB
- Bosque húmedo Premontano Bh – PM
- Suelos Clase VII Aptos para bosque y vida silvestre
- Suelos clase IV Altas pendientes , erosionadas y moderadas

4. Tratamiento

- Protección

5. Usos

5.1 Principal:

Forestal selectivo
Aprovechamiento subproductos del bosque

5.2 Complementario

Turismo ecológico
Recreación ambiental
Espacio público

5.3 Restringido:

Agricultura permanente
Vivienda
Desarrollo vial con alta restricción
Minería

5.4 Prohibido

Agricultura transitoria y semestral
Tala rasa
Urbanización
Parcelación de recreo
Industria
Ganadería

6. Densidades:

Una vivienda cada UAF (1996) 4.5 hectáreas
No se permite subdividir más los predios menores de 4.5 hectáreas

Artículo 211. ZONAS DE APTITUD FORESTAL Zaf

1. Cobertura y uso actual:

- Pasto enmalezado Pe
- Pasto mejorado Pm
- Rastrojo Bajo Rb
- Cultivos permanentes, semestrales y transitorios

2. Ubicación

Se localiza en las veredas: El Hato, La Salazar, Cascajala, Soledad, Encanto, La Manga, Noque, Tambor, Asesí, La Cortada, Anocozca, La García, Los Sauces, Los Pinos, El Playón, San Juan, Romeral, Chochal.

3. Características

- Suelo de protección
- Se encuentra a más de 2200 msnm
- Zonas de regulación hídrica
- Suelos Clase VII Aptos para bosque y vida silvestre
- Suelos clase IV Altas pendientes , erosionadas y moderadas
- Suelos Clase VI Tierras con limitaciones y altas pendientes

4. Tratamiento

- Protección
- Racionalización de usos
- Recuperación de bosque en la cobertura con rastrojo

5. Usos

5.1 Principal:

Forestal
Agrícola con practicas agroforestales y silvoagrícolas
Pecuario con prácticas silvopastoriles
Aprovechamiento subproductos del bosque

5.2 Complementario

Agricultura permanente
Vivienda
Zoocría

5.3 Restringido:

Cultivos limpios
Ganadería extensiva
minería

5.4 Prohibido

Parcelación de recreo
Industria

6. Densidades:

2 viviendas por UAF(1996) 4.5 hectáreas
Tamaño mínimo de los predios 2.25 hectáreas

Artículo 212. ZONAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO Zda

1. Cobertura y uso actual:

- Pasto enmalezado Pe
- Pasto mejorado Pm
- Rastrojo Bajo Rb
- Rastrojo Alto
- Cultivos permanentes, semestrales y transitorios, con predominio de Café

2. Ubicación:

Se localiza en las veredas: La Salazar, La Cascajala, La Soledad, El Encanto, La Manga, Noque, Tambor, Asesí, Los Pinos, Bella Aguada, Los Sauces, Anocozca, La García, El Playón, El Chochal, San Juan, Romeral, El Hato, Altavista.

3. Características:

- Suelo Rural
- Se encuentra por debajo de 2200 msnm
- Suelos Clase VII Aptos para bosque y vida silvestre
- Suelos clase IV Altas pendientes , erosionadas y moderadas
- Suelos Clase VI Tierras con limitaciones y altas pendientes

4. Tratamiento

- Racionalización de usos

5. Usos

5.1 Principal:

Forestal comercial
Cultivos de todo tipo con practicas que no afecten el suelo
Ganadería

5.2 Complementario

Vivienda campesina
Sombrío productivo
Especies menores
Huertas caseras
Parcelaciones

5.3 Restringido:

Desarrollo viales

Fincas de recreo
Minería

5.4 Prohibido
No hay ninguna prohibición

4. Densidades:

5.

Una (1) vivienda por hectárea
Tamaño mínimo de los predios 2.25 hectáreas

Artículo 213. ZONAS DEGRADADAS

1. Cobertura:

- Algunos cultivos de café y caña

2. Ubicación:

Se localiza en las veredas: El Hato, Bella Aguada, La Manga, Encanto, La Soledad y La Cascajala.

3. Características:

- Suelo Rural
- Suelos Clase VII Aptos para bosque y vida silvestre
- Suelos clase IV Altas pendientes, erosionadas y moderadas
- Degradación moderada y severa
- Zona de vida Bosque húmedo Premontano Bh PM

4. Tratamiento

- Recuperación
- Aislamiento
- Reforestación
- Retiros reglamentarios

5. Usos

5.1 Principal:

Forestal para propiciar la sucesión natural

5.2 Complementario

Agricultura permanente

5.3 Restringido:

Vivienda campesina

5.4 Prohibido

Otras intervenciones y usos

6. Densidades

Se permite una (1) vivienda por cada UAF (1996) 4.5 Hectáreas
No se pueden subdividir más los predios

Artículo 214. ZONAS DE APTITUD MINERA Zam

1. Cobertura:

- Rastrojo Bajo
- Pastos
- Bosque intervenido

2. Ubicación:

Se localiza en las veredas: La Anocozca, Tambor

3. Características:

- Suelo de protección
- Suelos Clase VII Aptos para bosque y vida silvestre
- Suelos clase IV Altas pendientes, erosionadas y moderadas
- Degradación moderada y severa
- Zona de vida Bosque húmedo Premontano Bh PM
- Zona de vida Bosque muy Húmedo Montano Bajo Bmh – MB
- Minas de socavón

4. Tratamiento

- Recuperación cobertura natural

- Retiros reglamentarios red hídrica
- Racionalización de la explotación
- Prácticas culturales adecuadas

5. Usos

5.1 Principal:

Minero con reglamentación vigente

5.2 Complementario

Recuperación y regeneración natural
Turismo

5.3 Restringido:

Construcciones
Agricultura
Ganadería

5.3 Prohibido

Otras intervenciones y usos

6. Densidades

Se permite una (1) vivienda por cada UAF (1996) 4.5 Hectáreas
No se pueden subdividir más los predios

Artículo 215. ZONAS DE PROTECCIÓN - OJOS DE AGUA SALADA

1. Cobertura:

- Pastos
- Escasa vegetación

2. Ubicación:

Se localiza en las veredas: Asesí, La Anocozca, Noque

3. Características:

- Suelo de protección

4. Tratamiento

- Recuperación
- Aislamiento
- Reforestación
- Retiros reglamentarios

5. Usos

5.1 Principal:

Forestal para propiciar la sucesión natural en los retiros reglamentarios

5.2 Complementario

Turismo ecológico
Investigación ecológica

5.3 Restringido:

Albergues ecológicos
Senderos ecológicos

5.4 Prohibido

Vivienda
Parcelaciones
Ganadería
Agricultura
Aprovechamiento forestal
Minería
Caza
Sistemas viales

6. Densidades

Ninguna

CAPÍTULO XII

ZONAS SUBURBANAS

Artículo 216º. CARACTERIZACIÓN DE ZONAS SUBURBANAS. Para caracterizar y delimitar las zonas suburbanas que se definen en el presente Esquema, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- a. Que se tratara de zonas con uso habitacional o residencial concentrado, sobrepasando las densidades rurales más altas aceptables.
- b. Que mostrará una intensa subdivisión predial, bien fuera como situación de hecho o mediante escritura pública.
- c. Que los predios fueran adyacentes a vías carreteables existentes, o realmente muy próximos a ellas.
- d. Que la línea de delimitación cubriera al máximo predios completos de pequeño tamaño.
- e. Que alrededor de esos ejes viales se conformaran unas fajas de tierra paralelas a ellos, para complementar la zona suburbana en ese sector, de tal manera que se garantizara una continuidad y uniformidad de la zona.

Artículo 217º. IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS. De acuerdo con los criterios anteriores, en el municipio de Caicedo, se identificó y delimitó una sola zona suburbanas, tal como aparecen en el Componente Rural del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Zona Suburbana: Vereda Asesí que va desde la estación de servicios tomando ambos lados de la vía hasta llegar al predio de la finca llamada la Piscina.

Artículo 218º. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONAS SUBURBANAS.

1- Densidad: Máxima de diez (10) viviendas por hectárea bruta, para vivienda unifamiliar únicamente.

2- Vías y retiros: El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado como requerimiento mínimo.

La sección de la vía será de 10 m, así: La calzada será de 6 m y 2 m a cada lado para adecuar berma o andén según el caso. El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinará a cuneta y / o andén, a criterio de la Oficina de Planeación, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.

El radio mínimo para la curva será de quince con cincuenta metros (15.5 m), con pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%).

La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía, de diez metros (10 m).

El resto del entramado vial podrá ser en senderos peatonales, con sección de seis metros (6 m) con un mínimo de dos metros (2 m) en afirmado o andén. La construcción respetará un retiro de ocho metros (8 m) al eje de los senderos. Los lotes individuales

tendrán retiros laterales y de fondo de cinco metros (5 m) como mínimo; podrán cercarse con malla, setos o elementos transparentes por sus linderos; no con mampostería.

3- Loteo: En las zonas donde se cuente con alcantarillado, el lote mínimo será de mil metros cuadrados (1000 m²). En aquellas áreas donde las aguas residuales deban tratarse por el sistema de tanque séptico individual, complementado con pozo de absorción, el lote mínimo será de 2500 m².

4- Alturas: La altura máxima permitida para las viviendas será de dos pisos y manzarda.

5- Cesiones: El lote individual que cumpla con las normas mínimas anteriores estará exento de cesión de áreas verdes y de fajas para vías, salvo en aquellos casos que se requiera para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal, o para áreas libres de servicios comunales.

Para el desarrollo de loteos, parcelaciones y condominios diferentes a condominios campesinos, se exigirá una cesión el 10% del área bruta del terreno para servicios comunales y el 1% del área construida, destinada a la dotación de servicios colectivos salón comunal, placa polideportiva, centro educativo, etc. En el caso de no ser posible la cesión física, se podrán aplicar los criterios de compensación definidos en los artículos 205 y siguientes de este Acuerdo.

6- Servicios públicos: En las áreas donde no existe sistema de alcantarillados se admiten sistemas elementales como tanques sépticos complementados con campos de infiltración, de acuerdo con las especificaciones de las empresas de servicios domiciliarios municipales.

Es requisito indispensable que estas zonas posean servicios públicos domiciliarios, prestados por las empresas constituidas para este fin que prestan los servicios a nivel urbano, o por empresas comunales.

La aprobación de un loteo en zona suburbana quedará supeditada a la presentación ante la Oficina de Planeación de los documentos que garanticen la prestación de los servicios básicos, expedidos por las entidades antes anotados.

7- Indices: de ocupación: 20%
de construcción: 2.0%

8- Retiros obligados mínimos.

- A corrientes de aguas principales a lado y lado a partir de la máxima cota de inundación:: 30 m
- A vías Nacionales o Departamentales: 20 m
- A vías veredales o internas: 10 m del eje
- Laterales y de fondo: 5 m del lindero.

PARÁGRAFO. Las zonas suburbanas deben autoabastecerse en servicios públicos domiciliarios según lo dispuesto en la ley 99 de 1.993 y la ley 142 de 1.994.

EL Municipio o la Empresa Prestadora del servicio podrá facilitar la prestación de uno o más servicios.

Artículo 219º. LOTES INDEPENDIENTES EN ZONAS SUBURBANAS: Los lotes independientes en áreas suburbanas o aquellos resultantes de un proceso de partición, deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, especificaciones de las vías, retiros, etc.

En los casos de lotes con áreas inferiores a las aquí establecidas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con anterioridad a las presentes normas, serán estudiados como casos especiales por la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO: Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con características de vivienda popular; en estos casos, previa verificación de lo anterior, la oficina podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas, pero no serán autorizadas nuevas particiones de lotes sin cumplir con estas exigencias mínimas.

Artículo 220º. USOS PERMITIDOS.

Uso Principal: Habitacional,

Uso Complementario: Se admiten otros usos que sean complementarios, tales como:

Equipamiento Institucional: administrativo, educativo, de salud, religioso, cultural, deportivo, recreativo.

Locales comerciales y de servicio, de pequeña escala.

Pequeñas empresas familiares y comunitarias, no contaminantes y de poca intensidad de ocupación locativa.

Huertas caseras de pancoger, cuando el predio o lote lo permita.

En general, instalaciones que sean necesarias para el mejor servicio a la propia comunidad y que no generen impactos a la población, el medio ambiente o a la calidad urbanística básicamente residencial de la zona suburbana.

Uso Restringido: Agroindustria de menor tamaño familiar y de producción limpia, Asentamientos turísticos y agroturísticos, ganadería,

Uso Prohibido: Minería y grandes industrias

TITULO III NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS

CAPITULO I

CONCEPTUALIZACION

Artículo 221º. DEFINICION: Las Normas Urbanísticas Complementarias son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Esquema.

CAPITULO II

PREDIOS DE DESARROLLO PRIORITARIO

Artículo 222º. CONCEPTO. Se consideran predios o inmuebles de desarrollo y/o construcción prioritaria los requeridos para complementar la estructura urbana del municipio en sectores es pacíficos, especialmente los relacionados con los proyectos o equipamientos definidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial; o aquellos de tipo privado que son necesarios para darle continuidad a la malla urbana o para completar tramos de manzana o de cuadra que se consideren necesarios para el mejoramiento de las condiciones urbanísticas de un sector determinado.

Artículo 223º. IDENTIFICACION DE PREDIOS DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIO.

Al momento de entrar en vigencia el presente EOT se identificaron predios de desarrollo y/o de construcción prioritaria en el Municipio que deben ser objeto de esta declaratoria, en razón a la insuficiente oferta de terrenos disponibles para el cumplimiento de los objetivos trazados en el EOT y al criterio de confinamiento que en este mismo Esquema se adopta para el desarrollo urbano. Ver plano No. 27

En este Esquema se afectan los siguientes predios como de desarrollo prioritario:

Manzana 001: Los predios No. 15, 06

Manzana 002: Los predios No. 18 (VIS), 12, 10, 08, 11, 13, 14

Manzana 003: Los predios No. 03, 05, 06, 07,08,09, 15

Manzana 004: Los predios No. 18 (Construcción casa de la cultura), 01, 02, 03, 07,30, 33, 28, 13, 15, 21, 26, 27.

Manzana 005: Los Predios No. 09, 06, 16,17

Manzana 006: Los predios No. 02, 05, 06, 07, 19, 22

Manzana 007: Los predios No. 01, 05, 06, 08, 09,11

Manzana 008: Los predios No. 04

Manzana 009: Los predios No. 26, 28, 01, 25 (predios destinados a la construcción de la plaza de mercado y terminal de transporte.

Manzana: 010: Parque principal., remodelación y mejoramiento espacio público

Manzana 011: Los predios No. 02, 04, 05, 06, 12, 07, 08

Manzana 012: Los predios No. 11, 15

Manzana 013: Los predios No. 04, 05, 09, 12, 15, 19, 20, 24, 25, 29

Manzana 014: Los predios No. 01, 03, 04, 08, 15, 23, 24, 25

Manzana 015: 04, 05, 06, 08, 09, 13, 21, 22, 24, 25, 26, 29, 31, 38, 32, 33, 11, 10, 35, 36,

Manzana 016: Los predios No. 01 respetando retiros, 02, 04 (VIS), 10, 12, 15, 16, 17, 18, 14 (VIS)

Manzana 017: Los predios No. 01, 02, 07, 11, 13, 14

Manzana 018: Los predios No. 03 respetando retiros, 01, 02 reforestación y conservación.

Manzana 019: Los predios No. 14 Zona aledaña y vivero solo para reforestación y conservación ambiental.

Manzana 020: Los predios No. 04 reforestación

Manzana 021: Los predios No. 02 Zona para pequeña industria y estación de servicios en la salida a la vereda Noque.

Manzana 022: Los predios No. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 (VIS)

Manzana 023: Los predios No. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 (VIS)

Manzana 024: Los predios No. 01, 02, 03, 04, 05, 06 Urbanización los Girasoles (VIS)

Manzana 025: Los predios No. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 lote desarrollo espacio público.

Manzana 026: Los predios No. 01, 03, 04 (predios de desarrollo comercial)

Artículo 224º. NORMATIVIDAD APLICABLE. En caso de no cumplirse los plazos previstos para el desarrollo o construcción de los predios definidos con carácter prioritario, o de incumplimiento de la función social de esas propiedades, se aplicarán las normas previstas en la Ley 388 de 1997.

CAPITULO III

PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 225°. DEFINICION. “Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos” (Artículo 91, Ley 388 de 1997)

PARAGRAFO 1. El tipo de vivienda y el precio máximo será el establecido por el Gobierno Nacional.

PARAGRAFO 2. El Fondo de Vivienda de Interés Social controlará que el precio de venta de las unidades que se ofrezcan corresponda a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.

Artículo 226°. CRITERIOS DE LA NORMATIVIDAD. Las normas que aquí se establecen o las que se complementen en un futuro, no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones de loteos, cesiones, exigencias urbanísticas externas, áreas construidas, entre otras, deberán estar siempre de acuerdo con las condiciones de precio de este tipo de vivienda, en concordancia con lo establecido por el parágrafo del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 227°. EJECUTORES. Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas. También podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o, en forma concertada, por los sectores público y privado.

Artículo 228°. LOCALIZACION. Podrán localizarse dentro del perímetro urbano y en el rural, en las áreas previamente definidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial que admitan el uso residencial, y bajo las limitaciones de cada sector. El interesado deberá allegar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo, con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

Artículo 229°. AREAS MINIMAS DE LOTE. Las áreas mínimas de lote determinadas para este tipo de vivienda son las siguientes:

1. Para vivienda unifamiliar con desarrollo en dos niveles: 42 m² de lote
2. Para vivienda bifamiliar: 72 m² de lote.
3. Para vivienda trifamiliar: 100 m² de lote.

Artículo 230°. PARTICIPACION DEL MUNICIPIO EN PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El municipio deberá apoyar los Programas de Vivienda de Interés Social que se desarrollen en su jurisdicción, además de los que promueva y ejecute directamente, siempre y cuando tales programas se ajusten a la ubicación, a las políticas y a las normas establecidas en el presente Acuerdo. La participación del municipio podrá hacerse mediante la ejecución de las obras de urbanismo, hasta la proporción que corresponda al subsidio otorgable por cada una de las unidades de vivienda a construir; o mediante el otorgamiento de subsidio en dinero de acuerdo a la normatividad vigente en los Fondos de Vivienda.

Artículo 231°. ASIGNACION DE SUBSIDIOS. Son entidades otorgantes del subsidio las definidas en el artículo 96 de la Ley 388 de 1997. El municipio definirá los requisitos para beneficiar preferiblemente a los nacidos en su territorio, o los que hayan vivido en su

jurisdicción en un tiempo prudencial, de acuerdo a la reglamentación establecida en su “Fondo de Vivienda de Interés Social” (FOVIS).

Artículo 232º. NORMAS ESPECIALES. Los proyectos urbanísticos destinados a vivienda de interés social se acogerán a las normas generales previstas en este Acuerdo y a las siguientes normas especiales en los temas que ellas tratan:

- Las áreas de cesión pública deberán ser por lo menos el 50% del área bruta del lote a urbanizar.
- La densidad máxima podrá llegar hasta 100 viviendas por hectárea, bajo la condición del cumplimiento de la normatividad de áreas de cesión y otros requisitos complementarios.
- El espacio público total por vivienda (vías, parques, plazoletas, parqueaderos, zonas verdes, zonas comunales) deberá ser de por lo menos 50m² por vivienda. La adecuación de la infraestructura correspondiente al espacio público podrá ser asumida parcialmente por el Municipio, como subsidio en especie; o podrá ser desarrollada por etapas, aún después de ocupadas las viviendas, por los beneficiarios del proyecto.
- Las redes primarias de servicios públicos domiciliarios deberán ser provistas por las respectivas empresas prestadoras de los mismos o, en su defecto, por el municipio, como aporte o subsidio en especie a los programas de vivienda de interés social.

Artículo 233º. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE VIVIENDAS. Asígnase al Fondo de Vivienda de Interés Social la función de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en este Municipio.

Artículo 234º. REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Es de carácter prioritario dentro de las políticas y programas de vivienda de interés social de este municipio, la reubicación de los asentamientos subnormales que dentro de sus áreas urbana y suburbana se hayan desarrollado a la fecha de entrar en vigencia el presente Acuerdo; sobre todo los que además estén asentados en zonas de amenaza y riesgo, tal como se caracterizan en el Componente Urbano del EOT.

PARAGRAFO En atención a este criterio se desarrollará en un término de cuatro (4) meses, una vez entre en vigencia el presente Acuerdo, el o los Planes Parciales que sean pertinentes, incluyendo las Unidades de Actuación Urbanística que dentro de esas zonas sean requeridas.

CAPITULO IV

LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

Artículo 235º. LICENCIAS. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

PARAGRAFO Al acto administrativo que otorga la licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 236°. UNIDAD DE LA LICENCIA. Las licencias que sean expedidas en el municipio de CAICEDO se otorgarán con sujeción al Esquema de Ordenamiento Territorial, los planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la ley 99 de 1993, ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Artículo 237°. TERMINOS DE EXPEDICIÓN. La Oficina de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

PARAGRAFO. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

Artículo 238°. RESPONSABILIDAD FRENTE A LA LICENCIA. El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

Artículo 239°. SITUACIÓN JURÍDICA DEL TITULAR DE LA LICENCIA. La licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaran las normas urbanísticas que la fundamentaron.

Artículo 240°. EFECTOS DE LA LICENCIA. La licencia surtirá efectos sólo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado. No se podrán imponer condiciones resolutorias, causales de extinción u obligaciones distintas a las previstas en la Ley.

Artículo 241°. VIGENCIA DE LA LICENCIA. Las licencias tendrán una duración máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria. Las licencias señalarán plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra, tal como lo regula el Decreto 1052 de 1998 artículo 24.

PARÁGRAFO. En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos en el inciso anterior podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia.

Artículo 242º. PROCEDIMIENTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION. El procedimiento de solicitud por parte del usuario y la elaboración y respuesta por parte del Departamento Administrativo de Planeación DAP, se ceñirá a los formatos anexos unificados para los municipios del departamento.

Artículo 243º. INCUMPLIMIENTO DEL TITULAR DE LA LICENCIA. Los vecinos podrán informar a la entidad o autoridad competente sobre el incumplimiento, por parte del titular de la licencia, de las normas y especificaciones técnicas establecidas en la misma, a fin de que el jefe de la administración imponga, si es procedente, las sanciones previstas en el artículo 6 de la Ley 09 de 1989.

Artículo 244º. TRANSFERENCIA DE LAS LICENCIAS. Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo, dirijan a la entidad o autoridad que la expidió, con el objeto de que se actualice el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables para la ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, proyectos de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

Artículo 245º. PROHIBICION DE MODIFICACIONES. Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la licencia por la entidad competente o se expida una nueva.

Artículo 246º. VIGENCIA DE LAS MODIFICACIONES DE UNA LICENCIA. La modificación de una licencia deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la misma. Podrá causar pagos adicionales de impuestos, de acuerdo a lo establecido en las normas locales. La solicitud de modificación de una licencia no conlleva la prórroga de la misma.

Artículo 247º. INFRACCIONES URBANÍSTICAS. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Esquema de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin la licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de las partes, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 248º. SANCIONES URBANISTICAS. Las infracciones urbanísticas en el municipio de CAICEDO darán lugar a las sanciones urbanísticas contempladas en los artículos 104 y 105 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 249º. REGLAMENTACION DEL TRAMITE. Facúltase al alcalde municipal para que en un término de treinta (30) días expida el reglamento de trámites y los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y su vigencia, teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

TITULO IV PROGRAMA DE EJECUCION

Artículo 250º. SISTEMA DE GESTION TERRITORIAL: El sistema de gestión territorial es el proceso técnico, tecnológico, político, económico, financiero y operativo para hacer realidad los postulados y propuestas del ordenamiento territorial.

Se basa en los compromisos, acuerdos municipales y subregionales para trabajar en una misma dirección o propósito para hacer realidad un proyecto político a corto, mediano y largo plazo; desde la perspectiva de un trabajo concertado que logre la atención y motivación de los líderes locales y regionales para crear una fuerza colectiva que permita alcanzar los escenarios propuestos desde el plan o Esquema de Ordenamiento Territorial.

Es necesario unificar prioridades desde la dinámica de planeación municipal con el fin de orientar la gestión en el tiempo, en los diferentes espacios locales, regionales, departamentales, nacionales e internacionales.

Otras de sus funciones es dirigir la construcción colectiva del territorio, potenciando la participación en la ejecución del plan, haciendo realidad el futuro deseado que nos hemos propuesto como dirigentes y como comunidad.

El programas de gestión está conformado por:

1. El escenario financiero municipal
2. El portafolio de proyectos municipales (responsabilidad del Banco de Proyectos).
3. El programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento territorial.
4. El escenario financiero de otras instancias del orden Departamental, nacional e internacional.

**PROGRAMA EJECUCION
ULTIMO AÑO DE LA ACTUAL ADMINISTRACION
MUNICIPIO DE CAICEDO
2000**

PROGRAMA A EJECUTAR	PERIODO			ENTIDAD RESPONSABLE	COSTO APROXIMADO	FUENTES DE FINANCIACIÓN	INVERSION ANUAL
	CP	MP	LP				
1. Terminación Coliseo Escuela Eva Urán	X			Municipio	73.000.000	Municipio Departamento Comité de cafeteros	73.000.000
2. Mantenimiento Escuela Eva Urán	X			Municipio Núcleo educativo	10.000.000	Municipio	10.000.000
3. Mantenimiento Liceo San Juan Bosco	X			Municipio Núcleo educativo	15.000.000	Municipio	15.000.000
4. Dotación escuela Eva Urán	X			Municipio Núcleo educativo	16.995.862	Municipio	16.995.862
5. Dotación Liceo San Juan Bosco	X			Municipio Núcleo educativo	24.812.704	Municipio	24.812.704
6. Unidad Sanitaria Liceo San Juan Bosco	X			Municipio Núcleo educativo	22.000.000	Municipio	22.000.000
7. Mantenimiento y dotación Kinder el jardincito	X			Municipio Núcleo educativo	4.000.000	Municipio	4.000.000
8. Recuperación antigua residencia estudiantil	X			Municipio Núcleo educativo	25.000.000	Municipio	25.000.000
9. Plan de atención básica	X			Municipio ESE	28.000.000	Municipio ESE	28.000.000
10. Ampliación ESE Hospital San Miguel	X			Municipio ESE	131.000.000	Municipio ESE Comité de cafeteros	131.000.000
11. Estudios y diseño planta de tratamiento agua potable	X			Municipio	12.000.000	Municipio	12.000.000
12. Construcción primera etapa planta de tratamiento	X			Municipio	60.000.000	Municipio Departamento Nación	60.000.000

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CAICEDO ANTIOQUIA

13. Dotación ESE hospital San Miguel	X			Municipio	7.122.244	Municipio	7.122.244
14. Programas extramurales	X			Municipio ESE	8.777.568	Municipio	8.777.568
15. Programa atención integral a la tercera edad	X			Municipio ESE	67.142.570.	Municipio ESE Departamento	67.742.570
16. Reparación casa de la juventud	X			Municipio	12.000.000	Municipio	12.000.000
17. ampliación alcantarillado	X			Municipio UMSPD	10.796.709	UMSPD	10.796.709
18. Mantenimiento acueducto	X			Municipio UMSPD	11.288.054	Municipio UMSPD	11.288.054
19. Reforestación	X			Municipio Umata	2.000.000	Municipio Umata	2.000.000
20. Mantenimiento relleno sanitario	X			Municipio UMSPD Umata	8.000.000	Municipio UMSPD	8.000.000
21. Mantenimiento alcantarillado	X			Municipio UMSPD	5.000.000	Municipio UMSPD	5.000.000
22. Dotación relleno sanitario	X			Municipio UMSPD	4.000.000	Municipio	4.000.000
23. Construcción piscina niños casa de la juventud	X			Municipio	12.000.0000	Municipio Departamento	12.000.000
24. Mantenimiento de calles	X			Municipio Planeación	20.000.000	Municipio	20.000.000
25. Construcción vivienda de interés social zona urbana	X			Municipio FOVIS	160.000.000	Municipio INURBE	160.000.000
26. Mejoramiento de vivienda	X			Municipio FOVIS	7.000.000	Municipio INURBE	7.000.0000
27. Prevención y atención de desastres	X			Municipio CLE	10.208.470	Municipio	10.208.470
28. Construcción aulas de clase escuelas rurales (Asesí)	X			Municipio	20.000.000	Municipio	20.000.000
29. Reparación escuelas	X			Municipio	20.000.000	Municipio	20.000.000

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CAICEDO ANTIOQUIA

rurales							
38. Construcción acueducto veredal el Hato	X			Municipio Comunidad	300.000.000	Municipio Comité de cafeteros Comunidad	300.0000.000
39. Terminación acueducto la Salazar – la Cascajala	X			Municipio Comunidad	365.000.000	Municipio Comité de cafeteros Comunidad	365.000.000
40. Construcción Unisafas veredas la Cortada y los Pinos	X			Municipio Comunidad	38.518.583	Municipio Comité de Cafeteros Comunidad	38.518.583
Mantenimiento vías terciarias	X			Municipio	30.145.409	Municipio	30.145.409
Mantenimiento caminos veredales	X			Municipio	10.000.000	Municipio	10.000.000
Mejoramiento de vivienda rural	X			Municipio FOVIS	130.000.000	Municipio Departamento	130.000.000
Electrificación vereda la soledad	X			Municipio Comunidad	15.000.000	Municipio Comunidad	15.000.000
TOTAL EJECUCIÓN AÑO 2000					1.695.808.173		1.695.808.173

**PROGRAMA EJECUCION ZONA URBANA
MUNICIPIO DE CAICEDO**
Proyectos Prioritarios del Esquema de Ordenamiento Territorial

PROGRAMA A EJECUTAR	PERIODO			ENTIDAD RESPONSABLE	COSTO APROXIMADO	FUENTES DE FINANCIACIÓN	INVERSION ANUAL
	CP	MP	LP				
1. Construcción por etapas del parque lineal de las quebradas Asesí – Noque	X	X	X	Municipio	120.000.000	Municipio Nación CORANTIOQUIA	13.333.333
2. Construcción de colectores y planta de tratamiento de aguas residuales.	X	X	X	UMSP Municipio	1.389.000.000	Municipio Corantioquia Findeter	154.000.000
3. Construcción casa de la cultura	X	X	X	Extensión cultural Municipio	364.000.000	Municipio Extensión cultural	40.444.444
4. Construcción plaza de mercado y terminal de transporte		X	X	Usuarios del mercado. Municipio	980.000.000	Findeter Departamento IDEA	108.888.888
5. Construcción de avenida mirador peatonal calle octava	X	X	X	Planeación Municipal	73.960.000	Findeter, IDEA Municipio	8.111.111
6. Remodelación parque principal		X	X	Planeación municipal	126.000.000	Corantioquia	14.000.000
7. Construcción parque infantil los girasoles, Escuela Eva Urán y zona de expansión.	X	X	X	Planeación Municipal	75.000.000	Municipio IDEA	8.333.333
8. Remodelación parque de la gruta		X		Planeación Municipal	20.000.000	Municipio	2.222.222
9. Construcción circular urbana	X	X	X	Planeación Municipal	136.000.000	Municipio Findeter	15.111.111
10. Adecuar un parque mirador en el cerro de la cruz.		X		Planeación Municipal	25.000.000	Corantioquia Municipio	2.777.777
11. Realización de un inventario arquitectónico, urbanístico y cultural.		X		Planeación Municipal	9.000.000	Casa de la Cultura Extensión cultural	1.000.000
12. Construcción de 90 viviendas de interés social.	X	X	X	FOVIS	675.000.000	INURBE Departamento FOVIS	75.000.000

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CAICEDO ANTIOQUIA

13. Construcción y complementación red de acueducto.	X	X		UMSPD	71.000.000	UMSPD Municipio	7.788.888
14. Remodelación de vías y andenes	X	X		Planeación Municipal	50.000.000	Municipio	5.555.222
15. Remodelación y adecuación casa del anciano.	X	X		ESE	30.000.000	ESE Municipio	3.333.222
16. Ampliación de la Escuela Eva Urán	X	X		Secretaría de Educación	20.000.000	Núcleo Educativo	2.222.222
17. Adecuación de la casa municipal para atender la educación superior, informal y no formal.	X	X		Secretaría de Educación	30.000.000	Municipio	3.333.333
18. Traslado del relleno sanitario. Compra de predios	X	X		UMSPD Corantioquia	30.000.000	UMSPD Corantioquia	3.333.333
19. Prolongación de la calle 5a a la carrera 6a.		X	X	Planeación Municipal	50.000.000	Municipio	5.555.555
20. Prolongación de la calle 4a a la carrera 3a y mejoramiento de la calle 4ª hasta la virtual carrera 7a.		X	X	Planeación municipal	50.000.000	Municipio	5.555.555
21. Prolongación peatonal de la carrera 4a a la futura calle 8a.		X	X	Planeación Municipal	50.000.000	Municipio	5.555.555
22. Prolongación de la calle 2a a la carrera 1a.		X	X	Planeación Municipal	30.000.000	Municipio	3.333.333
23. Prolongación de la carrera 4ª a la calle 1a.		X	X	Planeación Municipal	30.000.000	Municipio	3.333.333
24. Prolongación de la carrera 2ª hasta donde lo permita la pendiente.		X	X	Planeación Municipal	12.000.000	Municipio	1.333.333
25. Prolongación de la calle 7a a la carrera 7ª.		X	X	Planeación Municipal	20.000.000	Municipio	2.222.222
26. Prolongación, mejoramiento y pavimentación de la carrera 6a hasta la cañada vargas, límite de la zona de expansión urbana		X	X	Planeación Municipal	70.000.000	Municipio	7.777.777
27. Acueducto urbano, planta de tratamiento, tanque de almacenamiento y red de distribución	X	X		UMSPD Municipio	335.000.000	UMSPD Municipio	37.222.222

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CAICEDO ANTIOQUIA

28. Construcción Morgue en la ESE Hospital San Miguel		X		ESE	20.000.000	ESE	2.222.222
29. Adecuación morgue del cementerio.		X		Municipio	10.000.000	Municipio	1.111.000
30. Terminación de la tercera planta del Centro Administrativo Municipal, división y dotación.	X	X		Municipio	30.000.000	Municipio	3.333.333
31. Construcción de una estación de bomberos y capacitación a la comunidad.	X	X		Municipio	35.000.000	Municipio	3.888.000
32. Remodelación y mantenimiento cancha de fútbol	X	X		Municipio	25.000.000	Municipio	2.777.777
33. Compra de predios nueva cancha de fútbol.			X	Municipio	90.000.000	Municipio	10.000.000
34. Ampliación ESE Hospital San Miguel			X	ESE	50.000.000	ESE	5.555.555
35. Reforestación bocatoma y zonas degradadas	X	X	X	Corantioquia Umata Municipio	90.000.000	Corantioquia Umata Municipio	10.000.000
36. Estudios de viabilidad para poner en funcionamiento la planta de energía		X	X	Municipio	50.000.000	Municipio	5.555.555
37. Estudios y diseños plan maestro de saneamiento ambiental.	X			Municipio UMSPD	30.000.000	Municipio UMSPD	3.333.333
38. Estudios y diseños parque lineal quebradas Noque – Asesí	X			Corantioquia Municipio Umata, UMSPD	30.000.000	Corantioquia Municipio Umata, UMSPD	3.333.333
39. Estudios y diseño plaza de mercado y terminal de transporte.	X			Municipio Planeación municipal	20.000.000	Municipio	2.222.222
40. Estudios y diseño casa de la cultura	X			Dirección casa de la cultura Municipio	9.000.000	Dirección casa de la cultura Municipio	1.000.000
41. Estudios y diseño construcción avenida mirador peatonal calle 8ª.	X			Municipio Corantioquia Planeación	9.000.000	Municipio Corantioquia Planeación	1.000.000
42. Estudios y diseño construcción vía circular	X			Municipio Planeación	9.000.000	Municipio Planeación	1.000.000

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CAICEDO ANTIOQUIA

43. Estudio y diseño de la prolongación de la carrera 6ª. Hasta la cañada vargas, en zona de expansión.	X			Municipio Planeación	9.000.000	Municipio Planeación	1.000.000
44. Estudios y diseños de colectores, alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales.	X			Municipio Planeación UMSPD	30.000.000	Municipio Planeación UMSPD	3.333.333
45. Compra y reforestación de lote ubicado en zona de alto riesgo, salida a la Bella Aguada.		X	X	Municipio UMATA	30.000.000	Municipio Corantioquia	30.000.000
46. Mejoramiento de vivienda para 85 familias.	X	X	X	FOVIS Municipio	221.000.000	INURBE Municipio FOVIS Comunidad	24.000.000
49. Adecuación de terrenos, construcción y dotación casa Campesina.	X	X		Municipio Comunidad	120.000.000	Municipio Comunidad	13.333.333
TOTAL ZONA URBANA					5.757.960.000		639.773.333
TOTAL INVERSIÓN RURAL					10.603.090.000		
TOTAL INVERSIÓN URBANA Y RURAL					16.361.050.000.000		1.829.005.555

UMSPD: Unidad Municipal de Servicios Públicos Domiciliarios.

UMATA: Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria

FOVIS: Fondo de Vivienda de Interés Social

INURBE: Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana

CORANTIOQUIA: Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia

ESE: Empresa Social del Estado Hospital San Miguel.

PLAN DE EJECUCION VEREDAL
Proyectos prioritarios del Esquema de ordenamiento Territorial

UEF VEREDAS CENTRALES
(Bella Aguada, la Manga, los Pinos, Asesí, Noque, Tambor)

PROGRAMA A EJECUTAR	PERIODO			GRUPO RESPONSABLE	VALOR APROX.	FUENTES DE FINANC.	INVERSION ANUAL	VALOR UNITARIO POR SOLUCION
	CP	MD	LP					
1. Solución de acueducto para 66 viviendas que carecen de él en las veredas Noque y Tambor.	X	X	X	Municipio Planeación Comunidad	66.000.000	Comité de cafeteros Municipio Comunidad	7.333.333.	1.000.000
2. Construcción de pozos sépticos o solución colectiva para 280 viviendas que carecen del servicio.	X	X	X	Municipio Planeación Comunidad	420.000.000	Comité de cafeteros Corantioquia Municipio Comunidad	46.666.666	13.500.500
3. Programas de capacitación en el manejo de desechos sólidos para 319 familias que carecen del servicio.	X	X	X	UMSPD Municipio Corantioquia Comunidad	12.000.000	UMSPD Municipio Corantioquia Comunidad	1333.333	37.617
4. Solución de vivienda para 186 familias que carecen de ella.	X	X	X	FOVIS Municipio Comunidad	1.395.000.000	INURBE FOVIS Municipio Comunidad	155.000.000	7.500.000
5. Mejoramiento de vivienda para 168 familias que viven en condiciones de hacinamiento.	X	X	X	FOVIS Municipio Comunidad	436.800.000	FOVIS Municipio Comunidad	48.533.333	2.600.000
6. Construcción de 6 aulas de preescolar para todas las veredas de la UEF.	X	X	X	Núcleo educativo Municipio Planeación Comunidad	60.000.000	Comité de cafeteros Municipio Comunidad	6.666.666	10.000.000

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CAICEDO ANTIOQUIA

7. Construcción de escuelas (2) en las veredas Tambor y Bella Aguada.	X	X	X	Núcleo educativo Municipio Planeación Comunidad	80.000.000	Comité de cafeteros Municipio Comunidad	8.888.888	40.000.000
8. Construcción de 5 placas polideportivas en todas las veredas: Bella Aguada, los pinos, Asesí, Noque y Tambor.	X	X	X	INDERCA Municipio Planeación Comunidad	125.000.000	Municipio Comité de cafeteros Comunidad	13.888.888	25.000.000
9. Construcción de seis salas múltiples en todas las veredas de la UEF.	X	X	X	Municipio JAC	192.000.000	Municipio JAC	21.000.000	32.000.000
10. Construcción de 6 parques infantiles en todas las veredas de la UEF.	X	X	X	INDERCA Municipio Planeación Comunidad	150.000.000	INDERCA Municipio	16.666.666	25.000.000
11. Programas de capacitación para 443 familias en organización social, comunitaria y ambiental.	X	X	X	Participación comunitaria Corantioquia Municipio	27.000.000	Corantioquia Municipio Participación comunitaria Comunidad	3.000.000	60.948
12. Construcción centro para descentralización administrativa en salud, educación, asistencia técnica, etc.	X	X	X	Municipio Planeación ESE Núcleo educativo	40.000.0000	Municipio ESE	4.444.444	40.000.000
13. Construcción de centro para la educación de básica secundaria, media vocacional, no formal e informal en el centro de la UEF.	X	X	X	Municipio Núcleo educativo	15.000.000	Municipio Comité de cafeteros Comunidad	1.666.666	15.000.000
14. Construcción centro de acopio cooperativo.	X	X	X	Municipio Umata	25.000.000	Municipio Comité de cafeteros	2.777.777	25.000.000

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CAICEDO ANTIOQUIA

15. Reforestación de bocatomas y zonas degradadas	X	X	X	Municipio Umata Corantioquia Comunidad	90.000.000	Municipio Corantioquia Comunidad	10.000.000	
16. Adecuación y equipamiento granja experimental sanitario. relleno	X	X	X	Municipio Umata USPD	45.000.000	Municipio Umata USPD Corantioquia	5.000.000	45.000.000
TOTAL UEF CENTRALES					3.178.800.000		353.222.222	

PLAN DE EJECUCION VEREDAL
Proyectos prioritarios Esquema de Ordenamiento Territorial

UEF LA CASCAJALA
(La Soledad, El Encanto, la Salazar y la Cascajala)

PROGRAMA A EJECUTAR	PERIODO			GRUPO RESPONSABLE	UNIDAD VALOR APROX.	FUENTES DE FINANC.	INVERSION	VALOR UNITARIO
	CP	MD	LP					
1. Solución de acueducto para 203 viviendas que carecen del servicio en las veredas la soledad, el Encanto, la Salazar y la Cascajala.*		X	X	Municipio	230.000.000	Municipio	25.555.000	1.000.000
2. Construcción de 185 pozos sépticos o solución colectiva para las viviendas que carecen del servicio.		X	X	Municipio	277.000.000	Municipio	30.777.000	1.500.000
3. Programas de capacitación en el manejo de residuos sólidos para 218 familias que carecen del servicio.	X	X		Municipio Corantioquia	12.000.000	Municipio Corantioquia	1.333.000	
4. Solución de vivienda para 104 familias que carecen de ella.	X	X		FOVIS	780.000.000	FOVIS	86.666.000	7.500.000
5. Mejoramiento de vivienda para 115 familias que viven en condiciones de hacinamiento.	X	X		FOVIS	299.000.000	FOVIS	33.222.000	2.600.000
6. Construcción de 4 aulas para preescolar en todas las veredas de la UEF.	X	X	X	Educación	60.000.000	Educación	6.666.000	10.000.000

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CAICEDO ANTIOQUIA

8. Construcción de 4 salas múltiples en la Soledad, el Encanto, la Cascajala y la Salazar.		X	X	Municipio	75.000.000	Municipio	14.333.000	32.000.000
9. Construcción de 4 parques infantiles en la Soledad, el Encanto, la Salazar y la Cascajala.		X	X	Municipio	100.000.000	Municipio	11.111.000	25.000.000
10. Programas de capacitación para 299 familias en organización social y comunitaria.	X	X	X	Corantioquia Municipio	27.000.000	Municipio	3.000.000	
11. Construcción de un centro para la descentralización administrativa, salud, educación, asistencia técnica agropecuaria, etc.	X	X	X	Municipio	40.000.000	Municipio	4.444.000	40.000.000
12. Construcción de un centro para la educación básica secundaria, media vocacional, educación no formal e informal.	X	X	X	Municipio	15.000.000	Municipio	1.666.666	15.000.000
13. Construcción centro de acopio cooperativo	X	X	X	Municipio	25.000.000	Municipio	2.777.000	25.000.000
TOTAL UEF LA CASCAJALA					2.015.000.000		223.888.888	

PLAN DE EJECUCION VEREDAL
Proyectos Prioritarios Esquema de Ordenamiento Territorial

UEF EL HATO
(Altavista, Romeral, San Juan, Chochal y el Hato)

PROGRAMA A EJECUTAR	PERIODO			GRUPO RESPONSABLE	UNIDAD VALOR APROX.	FUENTES DE FINANC.	INVERSION	VALOR UNITARIO POR SOLUCION
	CP	MD	LP					
1. Solución de acueducto para 212 viviendas que carecen del servicio en las veredas Romeral, San Juan y el Hato.	X	X		Municipio Comunidad	212.000.000	Municipio Comité de Cafeteros Comunidad	23.555.555	1.000.000
2. Construcción de 254 pozos sépticos o solución colectiva para las viviendas que carecen del servicio.	X	x	X	Comunidad Municipio	381.000.000	Municipio Corantioquia Comunidad	42.333.333	1.500.000
3. Programas de capacitación en el manejo de residuos sólidos para 361 familias que carecen del servicio.	X	X	X	Municipio Corantioquia	12.000.000	Municipio Corantioquia	1.333.333	33.240
4. Solución de vivienda para 95 familias que carecen de vivienda propia.	X	X	X	FOVIS Municipio Comunidad	712.500.000	FOVIS INURBE Municipio Comunidad	79.166.666	2.600.000
5. Mejoramiento de vivienda para 159 familias que viven en condiciones de hacinamiento.	X	X	X	FOVIS Municipio Comunidad	413.400.000	FOVIS INURBE Municipio Comunidad	34.450.000	2.600.000
6. Construcción de 5 aulas para preescolar en Altavista, Romeral, San Juan, Chochal y el Hato.	X	X	X	Núcleo educativo Municipio	50.000.000	Municipio Comité de Cafeteros	5.555.555	10.000.000

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CAICEDO ANTIOQUIA

7. Construcción de 4 placas polideportivas en las veredas Altavista, Romeral, Chochal y el Hato.	X	X	X	INDERCA Municipio Comunidad	100.000.000	INDERCA Municipio Comité de cafeteros Comunidad	11.111.111	25.000.000
8. Construcción de 5 salas múltiples en Altavista, Romeral, San Juan, el Chochal y el Hato.	X	X	X	Municipio JAC	160.000.000	Municipio Comunidad	17.777.777	32.000.000
9. Construcción de 5 parques infantiles en todas las veredas de la UEF.	X	X	X	INDERCA Municipio	125.000.000	INDERCA Municipio Comunidad	13.888.888	25.000.000
10. Programas de capacitación para 361 familias en organización social, comunitaria y ambiental.	X	X	X	Municipio Desarrollo Comunitario Corantioquia-	27.000.000	Municipio Corantioquia	3.000.000	74.192
11. Construcción de un centro para la descentralización administrativa en salud, educación, asistencia técnica.	X	X	X	Municipio	40.000.000	Municipio	4.444.444	40.000.000
12. Construcción de un centro para la atención de la educación básica secundaria y media vocacional, educación no formal e informal, para atender la UEF.	X	X	X	Municipio Núcleo educativo	15.000.000	Municipio Comité de Cafeteros	1.666.666	15.000.000
13. Construcción de un centro de acopio cooperativo.	X	X	X	Umata Municipio Comunidad	25.000.000	Municipio	2.777.777	25.000.000
14. Reforestación zonas degradadas y bocatomas	X	X	X	Municipio Umata	90.000.000	Municipio Corantioquia	10.000.000	
TOTAL UEF EL HATO					2.362.290.000		262.544.444	

PLAN DE EJECUCION VEREDAL
Proyectos Prioritarios Esquema de Ordenamiento Territorial

UEF LOS SAUCES
(La García, Anocozca, Playón, La Cortada y los Sauces)

PROGRAMA A EJECUTAR	PERIODO			GRUPO RESPONSABLE	UNIDAD VALOR APROX.	FUENTES DE FINANC.	INVERSION ANUAL	VALOR UNITARIO POR SOLUCION
	CP	MD	LP					
1. Solución de acueducto para 132 familias que carecen del servicio en las veredas la García, Anocozca.	X	X	X	Municipio Comunidad	132.000.000	Comité de Cafeteros Municipio Comunidad	14.666.666	1.000.000
2. Construcción de 254 pozos sépticos o solución colectiva para las viviendas que carecen del servicio.	X	X	X	Municipio Comunidad	381.000.000	Comité de cafeteros Municipio Comunidad	42.333.333	1.500.000
3. Programas de capacitación en el manejo de residuos sólidos para 361 familias que carecen del servicio.	X	X	X	Municipio Corantioquia Comunidad	12.000.000	Municipio Corantioquia	1.333.333	33.240
4. Solución de vivienda para 141 familias que carecen de vivienda propia.	X	X	X	FOVIS Municipio Comunidad	1.057.000.000	INURBE FOVIS Municipio Comunidad	117.500.000	7.500.000
5. Mejoramiento de vivienda para 155 familias que viven en condiciones de hacinamiento.	X	X	X	FOVIS Municipio Comunidad	403.000.000	INURBE FOVIS Municipio Comunidad	44.777.777	2.600.000
6. Construcción de 5 aulas para preescolar para cada una de las viviendas de la UEF.	X	X	X	Núcleo Educativo Municipio Comunidad	50.000.000	Municipio Comité de cafeteros Comunidad	5.555.555	10.000.000

7. Construcción de dos placas polideportivas en las veredas de la Anocozca y la Cortada.	X	X	X	INDERCA Municipio Comunidad	50.000.000	INDERCA Municipio Comunidad Comité de Cafeteros	5.555.555	25.000.000
8. Construcción de cinco salas múltiples para cada una de las veredas de la UEF.	X	X	X	Municipio JAC	160.000.000	Municipio Comunidad	17.777.777	32.000.000
9. Construcción de cinco parques infantiles en todas las veredas de la UEF.	X	X	X	INDERCA Municipio	125.000.000	INDERCA Municipio	13.888.888	25.000.000
10. Programas de capacitación para 361 familias en la organización social, comunitaria y ambiental.	X	X	X	Municipio Corantioquia Comunidad	27.000.000	Municipio Corantioquia	3.000.000	74.792
11. Construcción de un centro para la descentralización administrativa, salud, educación, asistencia técnica, etc.	X	X	X	Núcleo educativo Municipio ESE	40.000.000	Núcleo educativo Municipio ESE	4.444.444	40.000.000
12. Construcción de un centro para atender la básica secundaria, media vocacional, educación no formal e informal.	X	X	X	Núcleo educativo Municipio Comunidad	15.000.000	Núcleo educativo Municipio Comunidad Comité de cafeteros	1.666.666	15.000.000
13. Construcción de un centro de acopio cooperativo	X	X	X	Umata Municipio Comunidad	25.000.000	Umata Comité de Cafeteros Municipio Comunidad	2.777.777	25.000.000
14. Reforestación zonas degradadas y bocatomas	X	X	X	Umata Municipio Comunidad Corantioquia	90.000.000	Umata Municipio Comunidad Corantioquia	10.000.000	
TOTAL UEF LOS SAUCES					2.567.000.000		285.222.000	

PLAN DE EJECUCION VIAL GENERAL
Proyectos Prioritarios Esquema de Ordenamiento Territorial

PROGRAMA A EJECUTAR	PERIODO			GRUPO RESPONSABLE	UNIDAD VALOR APROX.	FUENTES DE FINANC.	INVERSION ANUAL
	CP	MD	LP				
1. Diseño y construcción vía Asesí , Bella Aguada	X	X	X	Municipio Comunidad Departamento	120.000.000	Comité de Cafeteros Municipio Comunidad Departamento	13.333.333
2. Diseño y construcción vía Hato, Romeral.	X	X	X	Municipio Comunidad Departamento	90.000.000	Comité de cafeteros Municipio Comunidad Departamento.	10.000.000
3. Diseño y construcción vía Playón, Chochal.	X	X	X	Municipio Comunidad Departamento	90.000.000	Municipio Comité de Cafeteros Comunidad Departamento	10.000.000
4. Diseño y construcción vía Noque, Tambor.	X	X	X	Departamento Municipio Comunidad	90.000.000	Municipio Comité de cafeteros Comunidad Departamento	10.000.000
5. Mejoramiento vías rurales.	X	X	X	Municipio Comunidad	90.000.000	Municipio Comunidad	10.000.000
6. Diseño vía margen derecha quebrada Asesí – Noque, límites zona urbana			X	Municipio Comunidad Departamento	90.000.000	Municipio Departamento	
Total					570.000.000		53.333.333

TITULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 251º. INTERPRETACION DE LAS NORMAS. En los casos de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Artículo 252º. EXPEDIENTE MUNICIPAL URBANO - RURAL. La Oficina de Planeación Municipal tendrá a su cargo el manejo y administración de éste Expediente, con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales. El expediente urbano estará conformado por documentos, planos e información georeferenciada, acerca de la organización territorial y urbana del municipio.

PARÁGRAFO 1: El Municipio deberá sistematizar en el plazo de un año la Oficina de Planeación y georeferenciar las acciones y actuaciones urbanísticas, actualizando permanentemente la cartografía urbana y rural suministrada en este Esquema de Ordenamiento Territorial. Los programas que se adquieran deberán ser compatibles con los entregados como parte del presente Esquema.

Artículo 253º. TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN ESTE INSTRUMENTO NORMATIVO. Para efectos de una adecuada interpretación de los conceptos y términos utilizados en el presente Acuerdo, se considera parte integrante del mismo, el documento que se anexa y que contiene los principales términos empleados.

Artículo 254º. El municipio deberá crear la oficina de planeación municipal, la cual tendrá entre otras funciones ya asignadas las de hacer la implementación y el cumplimiento de los proyectos propuestos en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial

Artículo 255º. Deberá elaborarse el Estatuto fiscal y adoptarse mediante acuerdo municipal, con el propósito de financiar en parte el desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 256º. A partir de la fecha de la promulgación del presente acuerdo todos los permisos de construcción, remodelación o demolición se regirá por las normas urbanísticas contempladas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO 1: Para efectos de documentación que debe presentar para la solicitud de las licencias se regirá por el Decreto 1052 de 1998 artículos 10, 11 y 12.

PARAGRAFO 2: Mientras se elabora el estatuto fiscal el cobro del impuesto de hilos y construcción se cobrará según lo dispuesto en el Acuerdo 013 de 1996 artículos 51 y 52.

Artículo 257º. En lo referente a la propuesta y normatividad ambiental, se implementarán las políticas propuestas por la Corporación Autónoma Regional y quién en el municipio haga sus veces.

Artículo 258. Adoptase para el municipio de Caicedo para efectos prediales los límites catastrales de las veredas de la última actualización.

Artículo 259. Las demás propuestas del Esquema de Ordenamiento Territorial, serán implementadas mediante las demás dependencias del municipio, bajo la dirección de la oficina de planeación Municipal.

Artículo 260º. VIGENCIA DE ESTE ACUERDO. Este acuerdo rige a partir de su sanción legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Presentado en Caicedo al Honorable Concejo Municipal por:

JHON GERARDO CARO VARELA
ALCALDE MUNICIPAL