

FORMULACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. VISION MUNICIPIO DE CAUCASIA

Seremos el municipio líder en desarrollo económico social y de la zona del Bajo Cauca.

Estaremos preparados para afrontar el nuevo milenio logrando un desarrollo sostenible en el campo agrícola, ganadero y minero, con la creación de empresas de economía mixta y privada, ofreciendo incentivos favorables para su asentamiento (reducción de impuestos de Industria y Comercio y Predial).

Así generaremos utilidades para invertir en obras de infraestructura como parques, hospitales, escuelas, universidades, vías y vivienda de interés social.

Promoveremos la ciencia y la tecnología con la vinculación de las más importantes universidades a nuestro municipio, con lo cual elevaremos el nivel de preparación académica de nuestra juventud

Por lo Tanto seremos la "**MEJOR ESQUINA DE ANTIOQUIA**".

2. COMPONENTE GENERAL

Los componentes generales de los planes básicos de ordenamiento territorial señalan los objetivos y estrategias territoriales a mediano y largo plazo, que permitirán localizar acciones necesarias para aprovechar las ventajas competitivas del territorio municipal, y desarrollar un modelo de ocupación del territorio que posibilite identificar, delimitar y definir la localización de aspectos estructurantes.

2.1 GESTION AMBIENTAL

La calidad del medio ambiente del municipio de Cauca viene determinada por el proceso de industrialización, de su forma de vida y disfrute. En este proceso sus habitantes utilizan el agua, los alimentos, la tierra y el aire. Los cambios que se producen por ese uso, afectan su salud, confort, sensación, estética, eficacia y su capacidad para lograr un ajuste social

satisfactorio. Además el uso de estos cuatro elementos esenciales para la vida afecta las dinámicas de las plantas y animales sobre la tierra, alterando los balances ecológicos.

Finalmente, los métodos desarrollados en el municipio para la de utilización de la tierra, agua y aire, particularmente como si fueran un sumidero para la deposición de sus residuos, han empeorado la calidad del medio ambiente de tal forma que no serán en algunos casos útiles por mucho tiempo para las necesidades y los propósitos de sus habitantes.

La valoración de los cambios ecológicos y del uso benéfico de nuestros recursos de tierra, agua y aire exige la prudencia colectiva de sus habitantes. El rápido incremento de la población en el municipio y la acelerada velocidad del uso de todos los recursos naturales está teniendo como consecuencia un abuso más drástico, amplio y evidente para un gran número de personas.

2.1.1 OBJETIVOS GENERALES

- Fomentar la creación de un modelo ambiental municipal, acorde con la localidad, lo que le permitirá al municipio asumir eficientemente las funciones ambientales, promoviendo inicialmente el ejercicio de las funciones que prevé la Ley 99/93 de carácter municipal.
- Promover la formulación y ejecución de proyectos ambientales de carácter regional con incidencia en el municipio.
- Promover y desarrollar la participación comunitaria en actividades y programas de protección ambiental, de desarrollo sostenible y de manejo adecuado de los recursos naturales renovables dando cumplimiento a la ley 99/93.
- Promover el desarrollo de veedurías ciudadanas en asuntos ambientales.
- Desarrollar un centro de conciliación del conflicto, que convoque a la concertación.
- Aplicar de manera concertada y gradual los requerimientos de la producción limpia en los diferentes niveles empresariales.
- Validar las condiciones de aplicación de incentivos económicos.
- Desarrollar criterios ambientales que permitan al municipio, evaluar la calidad ambiental de sus espacios públicos y prevenir los conflictos principalmente en lo relacionado con riesgos naturales.
- Disminuir la vulnerabilidad ambiental del hábitat mediante la asesoría para la implementación de un programa de prevención de desastres en el municipio.
- Prohibir los asentamientos en zonas de alto riesgo.

- Desarrollar los criterios que permitan orientar las investigaciones en el territorio.
- Determinar las fuentes de financiación y los mecanismos de apoyo técnico para la gestión de la investigación.
- Gestionar el desarrollo de la investigación ambiental con los centros de investigación municipales, regionales, nacionales e internacionales.
- Mejorar la calidad ambiental del municipio.

2.1.2 ESTRATEGIAS.

- Promover el desarrollo de la participación comunitaria en actividades y programas para el mejoramiento del medio ambiente.
- Solicitar asesoría a las entidades regionales en la formulación de planes de educación ambiental formal.
- Ejecutar programas de educación no formal realizando trabajos específico con el cuerpo militar y policivo..
- Identificar, caracterizar y actuar con los grupos o sectores que inciden en el que hacer ambiental impulsando una educación propia para el municipio
- Impartir la educación ambiental a partir de un proceso de coordinación interinstitucional
- Establecer criterios y contenidos para el trabajo con los proyectos ambientales escolares PRAES.
- Capacitara los maestros para ofrecer una buena educación ambiental.
- Promover un servicio social obligatorio que participe en la enseñanza ambiental.
- Capacitar a oficiales y suboficiales del servicio militar y de policía para dar continuidad al proceso de educación ambiental.
- Promover mediante la capacitación instrumental la formación de sectores productivos.
- Fomentar el desarrollo de un programa de veedurías infantiles en el municipio.
- Capacitar líderes de grupos ecológicos.
- Unificar criterios a nivel interinstitucional para el diseño de contenidos del programa a desarrollar.

- Diseñar material didáctico como herramienta de los programas educativos.
- Identificar los medios masivos de comunicación que mayor cobertura puedan tener en la población del municipio para promover campañas ambientales.
- Establecer convenios interinstitucionales para el desarrollo de programas de educación ambiental.
- Buscar un modelo de desarrollo armónico con el medio ambiente garantizando la sostenibilidad económica y ambiental.
- Desarrollar una conciencia en la sociedad mediante la cual se comprenda cabalmente el concepto de "el que contamina paga".
- Desarrollar una red de monitoreo para la vigilancia de la calidad del aire y las perturbaciones por contaminación sonora y olores agresivos.
- Implementar un sistema de control de la contaminación atmosférica por fuentes móviles a partir de la revisión obligatoria de los vehículos en el área del municipio.
- Fomentar el establecimiento de rellenos sanitarios en los corregimientos del municipio que no los poseen.
- Promover, en coordinación con diversas entidades municipales, actividades específicas de reciclaje y uso eficiente de materiales que permitan extender la vida útil de los rellenos sanitarios u otras alternativas que se construyan y obtener los beneficios sociales mediante su incorporación a la economía.
- Reducir los niveles de contaminación del suelo por el uso inadecuado de agroquímicos, a través de procesos de investigación y educación¹³.
- Promover en coordinación con diversas entidades municipales, actividades específicas de reciclaje y uso eficiente de materiales que permitan extender la vida útil de los rellenos sanitarios.
- Hacer cumplir el acuerdo 023/94 del concejo municipal, donde se establece una zona de protección ecológica en el área urbana del municipio.

2.2 AGUA

2.2.1 OBJETIVOS GENERALES

- Desarrollar una estructura ambiental urbana a partir de las microcuencas, donde se deberá tener como primicia fundamental la recuperación y el manejo adecuado

carácter sistémico de la cuenca, propendiendo siempre por un desarrollo sostenido.

- Mitigar las amenazas de origen natural en la cabecera Municipal.
- Disminuir el gasto publico que ocasionan los constantes desbordamientos.
- Promover una cultura del agua.
- Recuperar los caños y ciénagas del casco urbano y área rural.
- Fomentar la protección del recurso hídrico.
- Disminuir la contaminación sobre las fuentes de agua.
- Generar refugios ecológicos al interior del casco urbano y el área rural
- Promover la valoración del agua que asegure no sólo su sostenibilidad para los requerimientos sociales y económicos del desarrollo en términos de calidad, cantidad y distribución espacial y temporal, sino también que se convierta en elemento básico para la construcción de una nueva cultura de desarrollo.
- Cambiar la valoración sobre el agua entendida como recurso de acceso libre, en la medida que el usuario reconozca su valor colectivo y adicionalmente contribuya a su sostenibilidad.
- Diseñar, desarrollar y fortalecer un sistema de información de la red hídrica del municipio para su ordenamiento, administración, conservación y recuperación
- Declarar áreas de reservas municipales abastecedoras de acueductos los sitios donde se surten los acueductos urbanos y veredales.

2.2.2 ESTRATEGIAS

- Formular y desarrollar un programa comunitario de protección ambiental a partir de las microcuencas de los caños Atascoso, El Silencio y Córdoba.
- Realizar un estudio técnico y científico del régimen de los caños Atascoso, El Silencio y Córdoba para examinar su comportamiento tanto en épocas de invierno como de verano.
- Interrumpir inmediatamente la construcción de viviendas sobre los cauces de los caños.
- Continuar con la reubicación de las viviendas que se encuentran ubicadas sobre los cauces de los caños Atascoso, El Silencio y Córdoba siendo las más urgentes las que invaden los caños imprudentemente.

- Reglamentar y hacer cumplir un retiro mínimo de 30 m para todos los caños del casco urbano, a partir de su eje central.
- Reubicar las viviendas que han sido construidas dentro del retiro obligatorio de los caños Atascoso, El Silencio y Córdoba.
- Formular y desarrollar programas comunitarios de cuidado y limpieza de los cauces.
- Formular y Desarrollar un programa para concientizar a la comunidad sobre la importancia de proteger estos caños.
- Formular y desarrollar programas comunitarios de reforestación de las márgenes de los caños Atascoso, El Silencio y Córdoba.

2.3 TIERRA

Se han desarrollado procesos de urbanización que no son acordes con la vocación del suelo, especialmente sobre las áreas correspondientes a ciénagas, que en la actualidad se encuentran semiaterradas generando un desequilibrio de los ecosistemas.

2.3.1 OBJETIVOS GENERALES:

- Orientar las actividades de desarrollo económico del municipio, acordes con la vocación del suelo, de manera que se asegure la sostenibilidad de los procesos productivos y se garantice el equilibrio de los ecosistemas.
- Buscar alternativas que permitan recomendar y concretar usos adecuados de la tierra utilizando tecnologías apropiadas.
- Desarrollo y consolidación de la información cartográfica como insumo para las decisiones de ordenamiento del territorio municipal.
- Conservar las áreas de vocación forestal existentes en la actualidad.
- Coordinar con Corantioquia, la administración municipal, los propietarios de predios y los grupos productivos organizados acciones para fortalecer procesos de recuperación de dichas áreas.
- Investigar y transferir tecnologías para la recuperación de áreas degradadas.
- Promover la búsqueda de alternativas que permitan reorientar las actividades productivas, extractivas y de uso de la tierra, hacia la aplicación de tecnologías, prácticas y métodos compatibles con el recurso

- Definir criterios y alternativas de aprovechamiento sostenible.
- Coordinación interinstitucional que conduzca al uso racional de la tierra.
- Propender por la sostenibilidad de la tierra, a través de su recuperación, ordenación y orientación de las acciones de uso, explotación y manejo.
- Direccional las actividades para garantizar que las áreas que actualmente presentan un uso acorde con su vocación, permanezcan en esta condición.
- Recuperar las áreas degradadas de la cabecera municipal.
- Mitigar las amenazas de origen natural en la cabecera Municipal.

2.3.2 ESTRATEGIAS

- Interrumpir inmediatamente los procesos de construcción que se estén desarrollando e impedir los que se vayan a desarrollar sobre las (UGLLI, UGC, UGTs) principalmente, además de aquellos que no cumplan con los retiros reglamentados de los caños.
- Coordinar con Corantioquia, la administración municipal, los propietarios de predios y los grupos productivos organizados acciones que se desarrollen para fortalecer procesos de recuperación de las áreas denominadas como (UGLLI, UGC, UGTs).
- Exigir a planeación un mayor control sobre los procesos de desarrollo.
- Exigir por parte de planeación los estudios de suelo necesarios para realizar cualquier proceso de expansión o tipo de construcción.
- Planeación Municipal debe exigir que cualquier construcción que se realice en el municipio se lleve a cabo, según el Código de Sismo Resistencia Colombiano esto debido a la falta de una completa información sísmica.
- Realizar un estudio geotécnico detallado sobre el área propuesta como de expansión urbana.
- Conservar las áreas de bosque existentes en la actualidad dentro del perímetro de expansión urbana.
- Reglamentar y hacer cumplir los estatutos del suelo.
- Realizar estudios geotécnicos para verificar la posibilidad de desarrollar procesos de expansión sobre la terraza que se encuentra en la margen derecha del río Cauca,
- Interrumpir inmediatamente el aterramiento de las ciénagas.

2.4 BIODIVERSIDAD

La biodiversidad ha disminuido en los últimos años debido a que no se cuenta con un conocimiento y una conciencia protectora. Se aterraron en gran parte las ciénagas que eran refugios ecológicos del casco urbano, además no se ha efectuado un adecuado control sobre la tala indiscriminada de bosques, ni del tráfico ilegal de elementos de la biodiversidad.

2.4.1 OBJETIVOS GENERALES

- Direccionar un uso responsable de la biodiversidad y explorar dentro de un marco lógico, sus potencialidades para el desarrollo humano sostenible.
- Desarrollar y orientar el conocimiento, la conservación y el manejo de la biodiversidad en el municipio, de tal manera que se pueda garantizar la permanencia y funcionalidad de las poblaciones naturales y además el desarrollo de modelos socioeconómicos de aprovechamiento sostenible.
- Recuperar los refugios ecológicos al interior del casco urbano.

2.4.2 ESTRATEGIAS

- Desarrollar programas entre el municipio y las entidades ambientales que permitan coordinar las líneas de investigación básica para el conocimiento de la biodiversidad existente en la jurisdicción, aprovechamiento adecuado de las áreas protegidas propuestas, recuperación y manejo de especies amenazadas o en peligro de extinción.
- Desarrollar programas de reforestación comunitaria con especies nativas para incentivar su manejo sostenible.
- Buscar coordinación técnica y económica nacional e internacional para el desarrollo de cualquiera de los programas propuestos anteriormente.
- Definir líneas de investigación básica para el conocimiento de la biodiversidad existente en la jurisdicción.
- Buscar e involucrar a la cooperación técnica y económica nacional e internacional.
- Desarrollar un sistema de áreas protegidas para la conservación y recuperación de la biodiversidad en la jurisdicción. Y recuperar y manejar especies amenazadas o en

peligro de extinción.

- Fomentar la reforestación comunitaria con especies nativas para incentivar su manejo sostenible.
- Zonificar y ordenar ambientalmente las áreas boscosas productoras del municipio para garantizar su uso sostenible.
- Promover la recuperación y la difusión de los conocimientos tradicionales de las comunidades campesinas en el uso sostenible de la biodiversidad.

2.5 AMENAZAS Y RIESGOS

El municipio de Caucasia presenta una gran problemática en cuanto a las amenazas y riesgos que se encuentran representados primordialmente por las inundaciones y los socabamientos todos en las áreas aledañas a los ríos Cauca y Nechí, a las ciénagas sobretodo en el área urbana y a las áreas circundantes de los caños Atascoso, el Silencio y Córdoba.

Estas situaciones se han venido tornando críticas por la realización de una serie de practicas inadecuadas que han venido afectando los lechos de los ríos y de las ciénagas del municipio. Dentro de estas se encuentran la minería que ha causado la sedimentación de los ríos y de los otros cuerpos de agua, además del desecamiento de las ciénagas unas para integrarlas a las actividades agropecuarias, otras para aterrizarlas con fines de vivienda y los caños porque han ido siendo convertidos en basureros y sus orillas dedicadas a la vivienda.

2.5.1 OBJETIVO GENERAL:

- Identificar y controlar las áreas de riesgo y amenaza para la integridad humana y deterioro de la calidad de vida de la población que habita en el municipio.

2.5.2 ESTRATEGIAS

- Elaborar estudios geomorfológicos del territorio municipal (zonas de riesgo e inundaciones). Además análisis del suelo (capacidad agrológica y vocación productiva)
- Realizar tanto en el área urbana como rural, las reubicaciones que sean necesarias para retirar los asentamientos humanos de las zonas de riesgo.

- Entregar estas áreas a los entes ambientales para que se encarguen de su manejo.

2.6 FÍSICO FUNCIONAL

El contenido de este documento de dimensionamiento y espacialización de Cauca es una imagen inspirada en lo colectivo sobre lo que podría ser el futuro del municipio, proponiendo nuevos escenarios donde sean resueltos los problemas estructurales y sociales que actualmente afectan al municipio.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial se ha realizado en atención a criterios de diversos grupos sociales que han manifestado a través de amplios procesos de participación la necesidad de un territorio que:

- Con una clara integración espacial y funcional a partir de ejes viales, estructuren su territorio y articulen los espacios existentes.
- Promueva y planifique de una manera concertada la construcción de vivienda de interés social que cumpla, además, con la demanda de servicios básicos necesarios para un buen desarrollo de la comunidad.
- Cuenten con todas las redes de servicios domiciliarios
- Con espacios públicos y equipamiento colectivo, brinde un mejor bienestar social que se refleje en calidad de vida.
- Oriente su crecimiento de una manera organizada y tenga en cuenta la racionalización de los usos y la ocupación del suelo.
- Ello aplicando instrumentos de gestión que sirvan de control y seguimiento, se puedan lograr los objetivos propuestos dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

2.7 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Los planes de ordenamiento territorial clasifican el territorio de los municipios en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de éstas clases se pueden establecer las categorías de suburbano y de protección.

2.7.1 SUELO URBANO

Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización, según sea el caso. Podrán participar a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificaciones, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos.

Dentro del municipio como suelo urbano tenemos:

- Area Urbana del Municipio de Cauca
- Corregimiento de Campo Alegre
- Corregimiento del Pando
- Corregimiento de Cacerí
- Corregimiento de Cuturú

2.7.2 SUELO DE EXPANSION URBANA

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de educación.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Se delimitó la zona de expansión urbana a las áreas donde se reubicarán los corregimientos de Palomar y Margento, y el barrio Puerto España

2.7.3 SUELO RURAL

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el suelo urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Quedará como suelo rural todos los suelos del municipio excluyendo los aquellos

considerados como suelos urbanos, suburbanos, de protección y de expansión.

2.7.4 SUELO SUBURBANO

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

Se califican dentro de éste tipo de suelo, los Corregimientos de Santa Rosita, la Ilusión y Palanca.

2.7.5 SUELOS DE PROTECCION

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para lo localización de asentamiento humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Se consideran suelos de protección los siguientes:

- Todos los complejos de ciénagas que hay en el municipio como las de la Ilusión, Palomar, Margento, Colombia y el silencio.
- Un kilómetro a lado y lado de la margen del Río Cauca
- Treinta (30) metros a lado y lado de la cota máxima de inundación de los Caños Atascoso, el Silencio y el Córdoba.
- Zonas de las viviendas que han sido reubicadas por encontrarse en sitios de amenazas y riesgos.

- Area donde se encuentra la Planta de Tratamiento de Agua Potable del Municipio.
- Areas donde hayan subestaciones de Energía Eléctrica.
- Treinta (30) metros a lado y lado de las líneas de transmisión de energía.
- Treinta (30) metros a lado y lado del eje central de la Tubería del Oleoducto.
- Microcuenca que surte el acueducto de Puerto Colombia.
- Quinientos (500) metros sobre la margen izquierda del Río Nechí.
- Cincuenta (50) metros a lado y lado de los Ríos Carecí y Vijagual
- Area de amortiguamiento a la Microcuenca del Río Mán
- Area Protectora-Productora
- Treinta (30) metros a lado y lado del eje de las vías nacionales y quince (15) de las departamentales.
- Area de la reserva urbana Cañafistula.

NOTA: La delimitación de los perímetros de éstos suelos se realizarán con posterioridad a la aprobación del plan, aproximadamente en un plazo de tres (3) meses.

2.8 USOS DEL SUELO

2.8.1 URBANO

Zona No. 1: (Centro)

Uso Principal: Comercio y Servicios

Uso Complementario: Residencial

Uso Restringido: Industrial

Uso Prohibido: Almacenamiento y Expendio de Gas, Centros Educativos

Zona No. 2: (Administración Municipal)

Uso Principal: Institucional y de Servicios

Uso Complementario: Comercio

Uso Restringido: Establecimientos Públicos para ventas de licores

Uso Prohibido: Industria

Zona No. 3: (Hospital)

Uso Principal: Servicios

Uso Complementario: Comercial y Residencial

Uso Restringido: Industria

Uso Prohibido: Establecimientos Públicos para venta de licores

Zona No.4: (Zona comprendida entre el Estadio Aníbal Monroy, Barrio Correa Garzón, Barrio el Bosque y las Villas)

Uso Principal: Industrial y de Servicio

Uso Complementario: Comercio

Uso Restringido: Centros Educativos y Vivienda

Uso Prohibido: Ninguno

Zona No. 5: (Comprendida por la margen izquierda del Río Cauca, Troncal Occidental y la Troncal de la Paz)

Uso Principal: Servicios

Uso Complementario: Residencial con restricción en altura

Uso Restringido: Industria que no tengan que utilizar combustibles y chimeneas.

Uso Prohibido: Talleres e Industrias que tengan que utilizar combustibles y chimeneas.

Zona No. 6: (Margen Derecha del Río Cauca)

Uso Principal: Servicio

Uso Complementario: Residencial

Uso Restringido: Industria

Uso Prohibido: Ninguno

Zona No. 7: (Margen Izquierda del Río Cauca)

Uso Principal: Comercio y Servicio

Uso Complementario: Residencial

Uso Restringido: Centros Educativos

Uso Prohibido: Industria

Zona No. 8: (Margen Paralela a la Troncal de Occidente)

Uso Principal: Comercio

Uso Complementario: Residencial y Servicios

Uso Restringido: Industria e Instituciones Educativas

Uso Prohibido: Ninguno

Zona No. 9: (Avenida Pajonal y Carrera 15)

Uso Principal: Servicios

Uso Complementario: Residencial y Comercial

Uso Restringido: Ninguno

Uso Prohibido: Industria

Zona No. 10: (Zona de la Calle 10, Calle 12 y Parque de Pueblo Nuevo)

Uso Principal: Comercio y Servicios

Uso Complementario: Residencial

Uso Restringido: Industrial

Uso Prohibido: Ninguno

Zona No. 11: (Oleoducto)

Uso Principal: Servicios

Uso Complementario: Ninguno

Uso Restringido: Ninguno

Uso Prohibido: Residencial, Comercial, Industrial y Educativo

Zona No.12: (Residencial)

Uso Principal: Residencial

Uso Complementario: Comercio, Servicios y Centros Educativos

Uso Restringido: Establecimientos Públicos

Uso Prohibido: Industrial

Zona No. 13: (Ciénagas)

Uso Principal: Reforestación

Uso Complementario: Recreativo

Uso Restringido: Servicios

Uso Prohibido: Residencial e Industrial

Zona No. 14 A: (Franja de Retiro margen izquierda Río Mán hasta las manzanas 28, 29, 30,31,32; aledañas a la calle 13)

Uso Principal: Forestal y Recreativo

Uso Complementario: Agrícola y ganadero

Uso Restringido: Redes de Servicios

Uso Prohibido: Residencial y de Servicio

Zona No. 14 B: (Desde la Calle 13 por la margen izquierda del Río Cauca, hasta Brisas del Cauca, limitando con el proyecto del Malecón)

Uso Principal: Residencial

Uso Complementario: Comercio de Barrio

Uso Restringido: Ninguno

Uso Prohibido: Construcción de vivienda Nueva y ningún tipo de uso

NOTA: Las viviendas existentes se tolerarán, pero no se permitirán nuevas construcciones, ni adiciones en alturas.

En un futuro que está por fuera del horizonte de éste plan, se deben reubicar dichas viviendas.

Zona No. 15: (Malecón)

Uso Principal: Espacio Público

Uso Complementario: Amoblamiento Urbano (bancas, iluminación, arborización y casetas de servicios)

Uso Restringido: Ninguno

Uso Prohibido: Residencial, Comercial e Institucional

Zona No. 16: (Zonas Verdes)

Uso Principal: Recreativo

Uso Complementario: Ninguno

Uso Restringido: Ninguno

Uso Prohibido: Residencial, Comercial e Institucional

Zona No. 17: (Santa Elena, el Triángulo y Asovivienda y Zonas Aledañas)

Uso Principal: Residencial

Uso Complementario: Servicios

Uso Restringido: Comercio

Uso Prohibido: Industrial

2.8.2 RURAL

Zona No. 1 (Margen izquierda del Río Cauca, Corregimiento de Margento, límites con el Departamento de Córdoba, Corregimiento de Campo Alegre, Corregimiento de Santa Rosita, hasta la zona urbana del municipio)

Uso Principal: Ganadería Intensiva: cría, levante y ceba; con prácticas silvopastoriles.

Uso Complementario: Cultivo de maíz, plátano, yuca, arroz, ñame, frijol, frutales y plantaciones de caucho

Uso Restringido: Construcción de vivienda

Uso Prohibido: Ninguno

Zona No. 2 (Margen derecha del Río Cauca a margen izquierda del Río Cacerí)

Uso Principal: Ganadería Extensiva

Uso Complementario: Bosques, Economía Campesina.

Uso Restringido: Parcelaciones

Uso Prohibido: Tala de Bosques y Rastrojos

Zona No.3: (Zona Aledaña a las márgenes del Río Cauca)

Uso Principal: Agricultura Comercial, reforestación con especies nativas o exóticas.

Uso Complementario: Ganadería Intensiva y Extensiva, producción pecuaria, construcción de carreteras y líneas de transmisión sujetas a planes de manejo y licencia ambiental.

Uso restringido: Construcción de vivienda aislada y nuevos asentamientos.

Uso Prohibido: Minería

Zona No. 4: (Margen derecha del Río Cacerí y margen izquierda de la Quebrada Vijagual, Corregimientos de Carecí, Cuturú, Puerto Triana y Puerto Colombia)

Uso Principal: Bosque natural o plantado, conservación relitos de bosque, extracción de madera bajo reglamento especial, reforestación con especies ecológicas, manejo de sucesión vegetal, investigación.

Uso Complementario: Actividades agropecuarias con fines de subsistencia

Uso Restringido: Asentamientos urbanos

Uso Prohibido: Actividad agropecuaria comercial, introducción de especies de fauna terrestre y acuática exóticas y tala total de bosques.

Zona No. 5: Valles de las Quebradas Cacerí, Quebradona, el Cedro, Vijagual ,la Catalina, Jagua y todas las ciénagas y humedales del municipio)

Uso Principal: Aprovechamiento artesanal sostenido del recurso hidrobiológico. Protección de flora, reforestación, producción y siembra de alevinos de especies autóctonas.

Uso Complementario: Construcción de instalaciones que faciliten la investigación

Uso Restringido: Aprovechamiento controlado de productos no maderables y caza de subsistencia para los pobladores asentados en el área.

Uso Prohibido: Pesca industrial y uso de sustancias y medios prohibidos para ello, introducción de especies exóticas.

Zona No.6: (Zona urbana, limites con Cáceres y corregimiento de Santa Rosita.)

Uso Principal: Ganadería Extensiva y Forestal de Amortiguamiento

Uso Complementario: Conservación y reforestación.

Uso Restringido: Tala de rastrojo.

Uso Prohibido: Tala de bosques y asentamientos humanos.

Zona No. 7: (Margen izquierda Río Nechí y área del corregimiento de Cuturú)

Uso Principal: Minería

Uso Complementario: Reforestación

Uso Restringido: Ganadería y agricultura de sostenimiento.

Uso Prohibido: Ninguno.

2.9 PERIMETRO URBANO

Según Acuerdo No 4 del 21/11/66 el Concejo Municipal establece el siguiente perímetro urbano de acuerdo a la siguiente demarcación: " Partiendo de la desembocadura del río El Man en el Cauca, de allí aguas arriba del Man hasta buscar el puente de la carretera Troncal de Occidente, de allí se cruza el puente y se sigue aguas arriba de dicho río hasta una distancia de mil (1000) metros contados desde el puente; Allí se gira a la derecha formando un ángulo de (90) grados y se sigue en línea recta hasta llegar a la quebrada El Palmar y se sigue por esta hasta su desembocadura en el río Cauca, se cruza éste y formando un ángulo de (90) grados con la margen derecha se continua en línea recta una distancia de mil (1000) metros, de allí se gira a la derecha formando un ángulo de noventa (90) grados y se sigue en línea recta hasta un punto situado a todo el frente del punto de partida en la desembocadura del río El Man, línea con la cual forma un ángulo de (90) grados."

3. COMPONENTE RURAL

3.1 PATRIMONIO

Se pudo apreciar que su estudio fue realizado de una manera superficial, por lo cual se hace necesario hacer una profundización sobre el tema. Por lo tanto una vez se realicen los estudios mas detallados sobre el patrimonio se someterá a la aprobación de Corantioquia, el Concejo y se incluirá en el Plan.

3.1.1 PATRIMONIO HISTORICO

Se sugieren como elementos de valor Patrimonial Histórico:

3.1.1.1 AREA RURAL

EL corregimiento de Margento: Por constituirse como el primer asentamiento urbano que Inicia el proceso de configuración territorial del municipio de Cauca. Además de ser fundados en 1.577 por don Gaspar de Rodas, posee testimonios arquitectónicos que corroboran su existencia primigenia en el territorio.

3.1.2 PATRIMONIO ARQUITECTONLCO

Se sugiere como elementos de valor patrimonial arquitectónico:

3.1.2.1 AREA RURAL

En el corregimiento de Margento:

El Cementerio y la Cárcel, por ser elementos urbanos y arquitectónicos de valor testimonial, que corrobora una existencia primigenia en el territorio.

3.1.3 PATRIMONIO PAISAJÍSTICO

3.1.3.1 AREA RURAL

Se constituye valor primordial en el paisaje rural toda la ribera en el sector de los corregimientos de La Ilusión, Palanca, Palomar y Margento. Este sector de la Ribera concreta una imagen paisajista que identifica y realza el carácter ribereño del territorio. En este sector se resalta a armonía expresada por la interacción de la arquitectura vernácula con la vegetación característica del territorio, expresando un acento particular en el paisaje.

3.1.4 PATRIMONIO ECOLÓGICO

Se constituye en valor patrimonial ecológico todos los elementos naturales insertados en el territorio, que contribuyan la preservación de especies animales y vegetales propios de la región

3.1.4.1 AREA RURAL

Ciénaga Colombia (hábitat de Manatíes).

Ciénagas existentes en los corregimientos.

Río Cauca Cacerí y Cuturú.

3.1.5 PATRIMONIO AMBIENTAL

Se constituyen valor patrimonial ambiental de Caucasia todos los elementos naturales y lo construido por el hombre que contribuyan al mejoramiento de la calidad ambiental y a la recuperación del paisaje territorial:

3.1.5.1 ÁREA RURAL

Ciénagas Colombia

Ciénagas Ubicadas en los corregimientos

Ríos Cauca, Cacerí y Cuturú

3.2 NUEVAS CENTRALIDADES

En la actualidad la cabecera municipal, es el único centro que de manera muy débil cumple con las necesidades básicas de los habitantes del municipio, lo cual no permite un desarrollo integral del territorio.

La necesidad de nuevos polos de desarrollo en el municipio de Caucasia se puede entender desde la presión que ejerce la población sobre la cabecera en busca de la satisfacción de sus necesidades; Es por esto que se podría prever un rápido crecimiento de algunos centros con mejor equipamiento de infraestructura.

3.2.1 OBJETIVOS GENERALES

- Concebir en el municipio la posibilidad de crear nuevas centralidades en puntos estratégicos del territorio que suplan las necesidades prioritarias de los habitantes, sin necesidad de desplazarse hasta la cabecera.
- Precisar todo el reconocimiento de un proyecto estratégico de territorio, que configure con inversiones transformadoras el proyecto de fortalecimiento de las nuevas centralidades, como son El Pando, Cacerí, Cuturú, Puerto Triana, Puerto Colombia, Margento, Santa Rosita y La Ilusión, y de la comunicación entre tales centros y sus habitantes.

3.2.2 ESTRATEGIAS

- Fortalecer ocho puntos como nuevas centralidades del municipio, que permitan un enfoque diferente para cada una de ellas, con el propósito de impulsar las fortalezas que ya tienen y así poder suplir las necesidades más apremiantes de la población allí ubicada.

Santa Rosita: consolidar la infraestructura vial de la Troncal de la Paz - Santa Rosita, y el puesto de salud.

La Ilusión: consolidar la infraestructura vial La Ilusión - vía Nechí, promover el ecoturismo, fortalecer el puesto de salud y el centro educativo.

Margento: consolidar la infraestructura vial Margento - vía Nechí, instalar redes de acueducto y alcantarillado y poner en funcionamiento el centro de salud.

El Pando: completar la infraestructura vial, la electrificación, el puesto de salud y el centro de educación.

Cacerí: poner en funcionamiento el ciclo completo de bachillerato, y rehabilitar el puesto de salud.

Cuturú: completar la infraestructura vial, el centro de salud, el centro educativo y el hogar infantil.

Puerto Triana: poner en funcionamiento el puesto de salud y centro educativo.

Puerto Colombia: dotar el puesto de salud y centro educativo.

3.3 INFRAESTRUCTURA VIAL

El territorio municipal es atravesado por dos vías de importancia regional, lo que constituye una estructura no equilibrada.

La escasez de vías de penetración, explica en buena parte, el atraso general de dichas regiones y la indebida explotación de sus recursos naturales.

La deficiente calidad del sistema vial rural, trae como consecuencia el aislamiento de las veredas, no solo entre sí, sino con la cabecera; esto repercute en los mercados y en los posibles intercambios, así como en la accesibilidad a los servicios complementarios que ofrece la cabecera.

3.3.1 OBJETIVOS GENERALES

- Promover el enlace de la troncal del Magdalena medio con la troncal de occidente, para dar impulso a la región, incorporando su inclusión en nuevos mercados.
- Consolidar un sistema vial interregional partiendo de la construcción de nuevas vías y del mejoramiento de las ya existentes para contribuir con la integración regional. De manera complementaria se pretende mejorar los sistemas de transporte rural. Se espera así, mejorar el transporte de pasajeros y de carga, reducir los costos de transporte vehicular y obtener importantes economías de tiempo.
- Buscar la integración económica y social del territorio a partir de un sistema vial adecuado.
- Priorizar y racionalizar el uso de los recursos para fines de construcción y mantenimiento de las vías.
- Promover la adecuación de anillos viales secundarios, sobre todo en la región sur del territorio.

3.3.2 ESTRATEGIAS

- Lograr la comunicación interregional con base en la terminación y pavimentación de la Troncal de la Paz, desde el puente Carlos Lleras Restrepo, pasando por el km 18, corregimiento de Cacerí, Puerto Triana y terminando en Puerto Colombia. Además se adecuará vía que de la troncal conduce al corregimiento de Cuturú.
- Terminar y pavimentar la vía Caucasia - Nechí.
- Adecuar las carreteras que son importantes para la comunicación interna municipal.

Primer Anillo

Desde la troncal de la paz, desviándose por el Km 18, El Pando, Veredas Tigre 1, 2, y 3, Vereda Jagua Arriba, corregimiento de Puerto Colombia, corregimiento de Puerto Triana, Vereda El Descanso y se enlaza un tramo con la troncal de la paz y termina en el Corregimiento de Cuturú.

Segundo Anillo - sur

Un gran anillo en el lado sur del territorio compuesto por dos anillos secundarios.

La vía que sale desde la troncal de la paz en el corregimiento de Cacerí con la Vereda El Descanso, Vereda Quebradona media, Vereda Tigre 2, El Pando.

Troncal de la paz, El Descanso, El Porvenir, La Jagua, Puerto Triana, El Descanso.

Tercer Anillo - norte

Adecuar el anillo vial que partiendo del Km. 18 una las veredas de la Unión, el Brasil, los corregimientos de Palomar y Palanca saliendo nuevamente a la troncal de la Paz en el sitio conocido como "Corrales Negros".

- Adecuar carreteras que son importantes para la comunicación interveredal:

La vía que conduce al El Pando se desvía por la Vereda La Catalina y la Vereda La Virgen.

La vía El Pando a Cacerí.

Puerto Gaitán, Vereda La Escuela, Vereda La Arenosa y termina en la troncal de la paz.

La vía a Cuturú pasando por Bella Estación, Nueva Estrella, Dios Sabe, Santa Teresa y terminando en la cabecera del Corregimiento.

3.4 TRANSPORTE FLUVIAL

El transporte fluvial en el territorio ha perdido mucha fuerza, al no haber un intercambio fuerte de productos regionales que lo impulse, a su elevado costo, a la falta de una infraestructura portuaria eficiente sobre el río Cauca en los corregimientos la Ilusión, Palanca, Margento y Palomar lo cual hace que este tipo de transporte, altamente funcional, se encuentre ya en desuso.

3.4.1 OBJETIVOS GENERALES

- Retomar el transporte fluvial como una excelente manera de comercialización de los productos entre las centralidades del municipio y municipios circunvecinos.
- Valorar el sistema fluvial del río Cauca como un sistema estructural original de la cabecera municipal, los corregimientos y veredas que se encuentran sobre él, logrando por medio de él la integración del territorio.
- Retomar el transporte fluvial en el río Cacerí y la quebrada Vijagual, que han sido de tradición dentro del desplazamiento en el territorio Caucasiense.
- Privilegiar el sistema fluvial como integrador de los elementos naturales y paisajísticos del municipio, proponiendo su uso para la explotación del ecoturismo.

3.4.2 ESTRATEGIAS

- Consolidar el transporte sobre el río Cauca como un mediador entre la integración de las zona urbana con la rural por medio del recorrido natural y paisajístico visto como espacio público natural.
- Consolidar un verdadero sistema de comunicación fluvial para los corregimientos que cuentan con esta única alternativa de transporte.
- Construir adecuados muelles de acceso a los corregimientos que se encuentran sobre el río.
- Se buscará una integración interregional (Bajo Cauca, sur de Sucre y sur de Bolívar) con el fin de lograr el dragado del río Cauca desde Puerto valdivia hasta la desembocadura en el río Magdalena. Con ello se mejorará la navegación y se recuperaran miles de hectáreas para la agricultura.

3.5 ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO

Los servicios básicos veredales son insuficientes, la falta de acueducto, de alcantarillado y de la recolección y disposición final de las basuras, causan problemas de salubridad y afectan sustancialmente la productividad.

Algunos corregimientos cuentan con el sistema de pozos de agua para su comunidad, pero sin ninguna clase de tratamiento para que su consumo y utilización sean sanos; otras veredas toman el agua de los ríos y quebradas próximas a sus asentamientos. La basura en la zona rural es arrojada en las corrientes o depósitos naturales de agua, contaminándolos.

La deficiencia en la infraestructura del área rural, se refleja en las condiciones de insalubridad y contaminación del río.

3.5.1 OBJETIVOS GENERALES

- Disminuir las tasas de morbi-mortalidad que tienen origen en las enfermedades infecciosas y parasitarias.
- Aumentar la cobertura mediante la constitución y mejoramiento cualitativo y cuantitativo de los servicios a la comunidad.
- Promover la ejecución de los programas de ampliación de los servicios básicos ya que es necesaria para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del área rural.

- Diseñar planes de abastecimiento de agua potable y programas de protección de las fuentes mediante reforestación y protección de las cuencas hidrográficas.
- Diseñar planes de acueducto, alcantarillado y aseo en las nuevas centralidades.

3.5.2 ESTRATEGIAS

- Promover estudios y diseños sobre redes de acueducto y alcantarillado en las nuevas centralidades para posibilitar su ejecución.
- Realizar estudios y diseños para determinar tratamiento de las basuras en los corregimientos y veredas.
- Promover la educación ambiental de los habitantes en las nuevas centralidades.
- Construcción de las redes de acueducto y alcantarillado en las nuevas centralidades.
- Diseñar y ejecutar los programas de saneamiento básico.
- Educar y sensibilizar a los habitantes para el manejo adecuado de la infraestructura de servicios.

3.6 TELEFONÍA

Los servicios de telefonía veredales son insuficientes, pues cuentan sólo con el 3.5% de la cobertura, equivalente a 350 usuarios con telefonía inalámbrica; existen 100 teléfonos públicos en la zona rural.

3.6.1 OBJETIVOS

- Mejorar el nivel de comunicaciones de las poblaciones más marginadas del territorio.
- Complementar el desarrollo de los sectores socio - económicos sobre todo el agropecuario, comercio, turismo, salud y educación.

3.6.2 ESTRATEGIAS

- Coordinar los planes y proyectos de ampliación de telefonía con el fin de cubrir las necesidades más apremiantes del territorio.
- Fortalecer los sistemas de información desde el inventario de necesidades hasta la calidad del servicio que se presta.
- Fomentar la participación activa de las comunidades usuarias en la instalación , mantenimiento y desarrollo de los servicios.
- Utilizar el recurso de las telecomunicaciones y aplicarlo en los procesos educativos de las nuevas centralidades con mayor demanda estudiantil y del conocimiento, es decir, posibilitar su conexión a la Internet. Concretamente en Margento, Cacerí, y Cuturú.

3.7 ENERGÍA

La energía es manejada por las Empresas Públicas de Cauca y tienen una cobertura en el área rural de 2.130 suscriptores.

Esta empresa se ha caracterizado por su actitud pasiva en cuanto a inversiones y ampliación de su cobertura al resto de veredas que todavía no cuentan con este servicio.

3.7.1 OBJETIVOS

- Garantizar la prestación del servicio de energía a toda la comunidad rural, ya que es un derecho de todo Colombiano.
- Mejorar la prestación del servicio de energía en las veredas y corregimientos que ya cuentan con ella pero de una manera muy deficiente.
- Respetar los retiros establecidos por la ley para evitar posibles problemas con la comunidad que se encuentra aledaña a la red de electrificación.

3.7.2 ESTRATEGIAS

- Adelantar a mediano y largo plazo un programa de electrificación rural que incluya las siguientes veredas: La Corcobada, Veracruz(Burro Pelao), Tres Bocas, Las Batatas, Las Negras, La Jagua Media, El Toro, La Frontera, Guatinajo, Corozal, La Arenosa, La Jagua arriba, La Gloria, La Jagua, El Almendro, El Porvenir, Santa

Elena, La Escuela, La Desconocida, El Pozo de los Sábalos, Quebradona Media y Escuela Verde.

- Vigilar la adecuada prestación del servicio de energía y su puntual pago por parte de los usuarios, en los lugares que ya cuentan con ella.
- Respetar los retiros de 30 metros a lado y lado de la red de electrificación para evitar la construcción de vivienda y otras actividades y así evitar posibles tragedias.

3.8 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

3.8.1 SALUD

Los actuales puestos y centros de salud se encuentran en un deficiente estado locativo; dado lo anterior se debe fortalecer la infraestructura de salud en todo el territorio si se pretende cumplir con el derecho constitucional que tiene el pueblo a ser atendido de una manera digna.

Hay que anotar que tampoco los locales están dotados de elementos necesarios para realizar las actividades propias de la mínima complejidad.

3.8.1.1 OBJETIVOS GENERALES

- Fortalecer los centros y puestos de salud que hay en el territorio de Cauca con el fin de que sean de utilidad para la comunidad, y puedan cumplir con la función de bajar los índices de morbilidad de la población que está en su área de influencia.
- Adecuar y remodelar la planta física de los puestos y centros de salud.
- Dotar de los elementos necesarios dichos centros para poder prestar un servicio de calidad.
- Garantizar dentro de la infraestructura de salud en las veredas y corregimientos un espacio que le proporcione al prestador del servicio (médico, enfermera, odontólogo y otros) un lugar digno para vivir mientras colabora con la comunidad.
- Garantizar el programa de saneamiento básico en los centros y puestos de salud en las veredas mediante la construcción de pequeños sistemas de abastecimiento de agua, sistemas de alcantarillado, programas de tasa sanitaria, sistemas de disposición de basuras.

3.8.1.2 ESTRATEGIAS

- Ampliar el radio de acción de los organismos del sector salud, con base en el suministro oportuno y adecuado de la infraestructura física hospitalaria y su respectiva dotación; todo acorde con las necesidades del territorio.
- Desarrollar la integración intersectorial con el fin de optimizar los recursos, modificar los factores condicionantes del estado de salud y concentrar buena parte de los recursos en mejorar la cobertura de atención.
- Aumentar la infraestructura de servicios de salud, ampliar las instalaciones y dotarlos con equipos e implementos requeridos en los centros existente en las siguientes comunidades:

Santa Rosita: puesto de salud

La Ilusión: puesto de salud

Margento: centro de salud

El Pando: centro de salud

Cacerí: puesto de salud

Cuturú: centro de salud

Puerto Triana: puesto de salud

Puerto Colombia: puesto de salud

3.8.2 EDUCACIÓN

A pesar de que en la mayoría del territorio cuenta con infraestructura educativa, su calidad no es la óptima.

Se necesita un verdadero compromiso con los centros que prestan el servicio porque la mayoría no posee ni los servicios necesarios básicos de agua, luz, alcantarillado, depósitos de basura, ni tampoco las aulas son las suficientes para el número de estudiantes en los niveles existentes.

La mayoría de los centros educativos no cumple con la estructura física básica para los niveles de preescolar, primaria y bachillerato, atendándose en el mismo espacio físico.

3.8.2.1 OBJETIVOS

- Mejorar cualitativa y cuantitativamente la educación básica primaria.
- Optimizar la educación básica secundaria, media vocacional y tecnológica.
- Erradicar el alto índice de analfabetismo.

3.8.2.2 .ESTRATEGIAS

- Reducir gradualmente el analfabetismo en las áreas rurales más marginadas, mediante la adecuación de buena infraestructura educativa.
- Convertir las escuelas rurales de ciclo incompleto, por la falta de espacio en verdaderos centros de educación.
- Construir y ampliar la infraestructura física.
- Crear nuevos locales escolares priorizando los asentamientos que se van a reubicar
- Dotar de material didáctico y mobiliario en los centros docentes.
- Garantizar dentro de la infraestructura educativa en las veredas y nuevas centralidades un espacio que permita al maestro vivir en un lugar digno.
- Se crearan nuevos restaurantes escolares en el área rural.

3.8.3 RECREACIÓN

El espacio recreativo en la zona rural lo constituyen los potreros, las vías veredales. El espacio público colectivo se han convertido en extensión y servicio de apoyo para el grupo familiar, pero estos escenarios no son los óptimos para realizar actividades recreativas; se puede decir que no hay equipamientos. Las veredas y corregimientos que cuentan con canchas deportivas son pocos, y donde existen, tienen problemas de inundación constante por su ubicación al lado de ríos y quebrada, deteriorando enormemente la calidad de dichos espacios.

3.8.3.1 OBJETIVOS GENERALES:

- Convertir los escenarios deportivos y recreativos en verdaderos elementos del sistema estructurante rural, como factor clave del equilibrio social, logrando con ello un buen desarrollo de estos sitios.
- Orientar el desarrollo comunitario a partir de lugares de esparcimiento e intercambio deportivo, que generen un alto grado de comunicación entre los habitantes de las veredas y corregimientos.
- Promover la construcción de canchas deportivas que suplan la necesidad de la comunidad rural.
- Controlar el estado de la poca infraestructura deportiva existente cuya propiedad debe ser democrática.

3.8.3.2 ESTRATEGIAS

- Realizar un verdadero inventario del estado actual de las canchas veredales, para organizar un programa real de mejoramiento.
- Adecuar las canchas existentes en las veredas y corregimientos, que cumplan con los reglamentos técnicos de la disciplina deportiva y puedan prestar un verdadero servicio comunitario.
- Construir nuevos escenarios deportivos y recreativas en las centralidades donde no existan, para que los niños satisfagan su derecho a la recreación.
- Conformar grupos que se encarguen del mantenimiento de la infraestructura deportiva y de los elementos para la práctica de los deportes.
- Construir unidades deportivas que proporcionen y permitan a la comunidad un mayor número de actividades recreativas; estas se realizarían en algunos de las nuevas centralidades creadas en el territorio como en Margento, El Pando, Puerto Triana, Cuturú y Cacerí que permitan absorber las necesidades de otras veredas cercanas.

3.8.4 RELIGIOSO

La mayoría de los centros rurales no poseen un edificio o instalación dedicada al culto religioso que les permita realizar celebraciones y ceremonias.

3.8.4.1 OBJETIVOS GENERALES

- Propender la construcción de templos o parroquias en las nuevas centralidades para que sus pobladores puedan asistir a su culto religioso.
- Mejorar las edificaciones, donde exista equipamiento religioso.

3.8.4.2 ESTRATEGIAS

- Motivar a la comunidad mediante reuniones que les permitan la recuperación de sus valores humanos, que se fortalezcan los lazos entre la familia y de esta con la comunidad.

3.8.5 VIVIENDA

La problemática de la vivienda hay que mirarla desde los dos grandes indicadores: el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo.

Cuantitativo:

El territorio en el área rural de Caucasia tiene un número insuficiente de unidades de vivienda en relación con el número de hogares existentes; en muchos casos se encuentran varias familias viviendo en un mismo lugar, en alarmantes estados de hacinamiento.

Cualitativo:

En la mayoría de las veredas y corregimientos, la cercanía de los asentamientos al río, a las quebradas y a las ciénagas, ponen a la población en condiciones de riesgo de inundación.

La falta de redes de alcantarillado no permite la evacuación del agua servida y esta queda represada en las viviendas o muy cerca de ellas, hasta que se evapora.

Los terrenos elegidos para la construcción de la vivienda no son los mejores por su inestabilidad. La precariedad de los materiales con los cuales están construidas las viviendas se convierte en deteriorante de la calidad de vida y atenta contra la salud y seguridad de los residentes. Otro gran problema es la propiedad de la tierra, por un lado los costos son elevados para la mayor parte de la población y no hay suficiente disposición de tierra pues esta pertenece a personas que no están interesadas en vender, lo que hace que este bien escasee.

3.8.5.1 OBJETIVOS GENERALES

- Reducir el déficit cuantitativo de vivienda, prioritariamente en los grupos de bajos ingresos.
- Reducir el déficit cualitativo de vivienda que tiene actualmente el sector rural y de los respectivos servicios domiciliarios.
- Consolidar el sistema de centralidades veredales como lugares de convocatoria, incluyendo la oferta de servicios y actividades.
- Adecuar los planes de vivienda a las condiciones regionales de clima, geografía, actitudes culturales y situación socioeconómica de las respectivas comunidades.

3.8.5.2 ESTRATEGIAS

- Ampliar la oferta efectiva de vivienda con proyectos que permitan procesos de construcción a bajo costo y ofreciendo créditos blandos que se ajusten a la capacidad de pago de la población de escasos recursos.
- Implementar la utilización de mejores materiales de construcción y de tecnologías apropiadas en las viviendas rurales, garantizando el adecuado cubrimiento de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y disposición de basuras.
- Propiciar la concentración de la población rural en núcleos y en las nuevas centralidades, permitir la reducción de los costos, logrando así soluciones integrales al problema de vivienda en el campo, acompañado de un ofrecimiento de una mejor cobertura de servicios domiciliarios y de equipamiento colectivo.
- Utilizar materiales de la región que permita reducir costos de la construcción.
- Implementar programas de mejoramiento de vivienda rural.

3.8.6 ESPACIO PÚBLICO

Se entiende por espacio público aquellos espacios naturales o construidos, valorados por la comunidad para su disfrute colectivo, donde se incorporan parques naturales, senderos, caminos, charcos, ríos, ciénagas, quebradas, cascadas etc., son espacio público rural.

3.8.6.1 OBJETIVOS GENERALES

- Construir y desarrollar colectivamente un concepto de espacio público rural específico para el territorio.
- Afirmar el significado que para las comunidades tiene el espacio público rural, a partir del reconocimiento social y ambiental que se tenga de ellos; además se busca motivar las tendencias de ocupación adecuada de los lugares a lo largo del tiempo.
- Encontrar mediante esta valoración de los vínculos ancestrales, la afirmación de la identidad cultural.
- Aumentar la calidad de vida y ambiental del hábitat a través del mejoramiento de los espacios públicos.
- Promover una equitativa distribución y uso del espacio público.
- Establecer normas municipales que permitan el control eficiente sobre el deterioro del espacio público.
- Promover el desarrollo y consolidación de espacios públicos de carácter regional, que presenten un alto valor natural y paisajístico para la comunidad.

3.8.6.2 ESTRATEGIAS

- Consolidar un verdadero sistema de espacio público que incorpore efectivamente los elementos naturales que sean importantes para la comunidad como: el río Cauca, el río Cacerí y la Quebrada Vijagual , además de las ciénagas del municipio.
- Promover usos y recorridos ecoturísticos en el territorio Caucasiano.
- Recuperar verdadera y respetuosamente la franja de espacio público a lo largo del río Cauca; Teniendo como punto de partida los retiros de 50 mt a lado y lado de la orilla y convirtiéndolo en un deleite paisajístico.
- Integrar al desarrollo rural, los retiros de las quebradas, mejorando su aporte a la calidad ambiental y al espacio público.
- Respetar y recuperar los caminos de herradura que además de convertirse en espacios para la socialización, tienen un gran contenido y significación histórico y cultural.

4 AREA URBANA

4.1 PATRIMONIO

Asumido el significado de “patrimonio” como lo que se considera herencia común de una colectividad. Motiva a que se diseñen planes y estrategias cuya pretensión intente redescubrir los valores patrimoniales, sean estos visibles o no en el territorio del Bajo Cauca y especialmente en el municipio de Caucasia.

Se hace igualmente necesario encontrar elementos que permitan el rescate, conservación y apropiación actual de estos, como huellas que recogen el devenir histórico de la comunidad, para entender su presente y viabilizar su futuro.

La valoración del patrimonio en un contexto definido como el municipio de Caucasia, permite vincular a los habitantes en su entorno inmediato, considerando que los lugares donde se desarrollan sus vidas, poseen una historia compartida, la cual se proyecta hacia el presente proporcionando las bases de la identidad cultural y el arraigo al territorio.

De esta forma la valoración del patrimonio en el Plan de Ordenamiento Territorial pretende resaltarlo como elemento configurador y testimonial de una presencia social que pervive en un contexto regional y específico como el municipio de Caucasia.

4.1.1 PATRIMONIO CULTURAL TANGIBLE

“El patrimonio Cultural de la Nación que está constituido por todos los bienes y valores culturales que son expresión de la Nacionalidad colombiana tales como:

La tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes materiales e inmateriales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, documental, literario, bibliográfico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la cultura popular”.

Se sugieren como elementos de valor patrimonial cultural, todas las expresiones de la identidad "Ribereña" Caucásiana, así como las costumbres y creencias entre otras.

4.1.2 PATRIMONIO HISTORICO

Se sugieren como elementos de valor Patrimonial Histórico:

4.1.2.1 AREA URBANA

La carrera primera (sector centro): por constituirse en el lugar donde se asentaron los primeros pobladores de Cañafístula, (hoy Caucasia). Además de ser fundada en 1886 por don Clemente Arrieta, posee la memoria, y testimonia La interacción y valoración de los pobladores para el río Cauca, elemento de significación que los articulara con el mundo

4.1.3 PATRIMONIO ARQUITECTONLCO

Se sugiere como elementos de valor patrimonial arquitectónico:

4.1.3.1 AREA URBANA

La carera primera, (Sector centro) y resaltando elementos arquitectónicos como:

- La Iglesia del Centro
- El parque de la Madre

4.1.4 PATRIMONIO PAISAJÍSTICO

4.1.4.1 AREA URBANA

Se constituye en valor patrimonial en el paisaje urbano todo el sector adyacente a la ribera del río Cauca. Este sector de la ribera concreta una imagen del paisaje que identifica y da carácter ribereño al área urbana en el municipio. Este sector de la ribera se encuentra dividido a su vez en tres sectores con acentos particulares:

- Un primer sector que comprende desde el puerto del barrio el Ferry, hasta donde empieza la carrera primera.

- Un segundo sector que comprende desde donde empieza la carrera primera, hasta el sector donde se ubica el aeropuerto.
- Un tercer sector que comprende desde el sector donde se ubica el aeropuerto hasta el sector donde se ubica el puente sobre el río Man.
- Las ciénagas El Palmar y El Silencio y los caños del mismo nombre.

4.1.5 PATRIMONIO ECOLÓGICO

Se constituye en valor patrimonial ecológico todos los elementos naturales insertados en el territorio, que contribuyan a la preservación de especies animales y vegetales propios de la región

4.1.5.1 ÁREA URANA

- Ciénaga el Silencio.
- Quebradas atascoso y el silencio
- Río Cauca.
- Otras de importancia determinadas en el análisis de la dimensión ambiental del Plan de Ordenamiento

4.1.6 PATRIMONIO AMBIENTAL

La Ley 99/93 crea el Sistema Nacional Ambiental y determina la jurisdicción de las Corporaciones Autónomas Regionales, entre ellas CORANTIOQUIA, comprendiendo siete unidades geopolíticas integradas al área metropolitana de Medellín.

A la unidad geopolítica "PANZENU" se inscribe la región del Bajo Cauca. La cual retorna el valor patrimonial del proceso histórico regional, así denominado por CORANTIOQUÍA a partir de mayo de 1998

Al abordar el tema del patrimonio ambiental, se pretende responder a las necesidades sentidas por la colectividad, pues la recuperación del entorno (tico conlleva obligatoriamente, a la recuperación del entorno humano que lo rodea.

Se constituyen valor patrimonial ambiental de Caucasia todos los elementos naturales los construidos por el hombre que contribuyan al mejoramiento de la calidad ambiental y a la recuperación del paisaje territorial.

4.1.6.1 ÁREA URBANA

- Ciénagas el Silencio y el Palmar
- Caños Atascoso y el Silencio
- Ribera del río Cauca
- Y las que determine en el análisis de la dimensión de la dimensión ambiental en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

4.2 LA FAMILIA

El mejoramiento progresivo de la unidad y calidad de vida se ha constituido para la familia caucasiana e el propósito general.

Este propósito se materializa en el alto numero de organizaciones comunitarias (Juntas de Acción Comunal) que tienen su origen al interior de cada familia y que ven en la organización de las mismas en sus respectivos barrios la posibilidad de proyectarse y contribuir así al mejoramiento social del barrio y la comunidad en general.

Lo anterior permite reconocer que cada comunidad perteneciente a los centros con vocación y potencial para el desarrollo del municipio materializa expectativas fundadas en un conjunto propio de valores y factores particulares que posibilitan promover y contribuir con una mayor dinámica e intereses a mejorar los niveles de calidad de vida de la población tanto en el área urbana como en el área rural y de apoyar haciendo más viable el proceso de implementación del plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Caucasia.

4.2.1 OBJETIVOS GENERALES:

- Fomentar programas de desarrollo social en el que la familia (célula de toda sociedad) sea el centro de orientación en cuanto a procesos de convivencia social intra y ultra familiar, con el fin de fortalecer su integridad y a la vez el de la comunidad que habita el territorio municipal.
- Aglutinar, convocar y cohesionar la familia caucasiana mediante el impulso de actividades sociales, económicas, culturales y de recreación destinadas a

proporcionar las bases para la integración de la comunidad que habita el territorio.

4.2.2 ESTRATEGIAS:

- Extendiendo la presencia de la Secretaría de Desarrollo a toda la comunidad que habita el territorio, haciendo énfasis en los centros con potencial para el desarrollo del municipio determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Hacer de la Secretaria de Desarrollo el espacio en el que la comunidad encuentre asesoría técnica para llevar a cabo programas de desarrollo comunitario.

4.3 ACTIVIDAD LABORAL

Las actividades que generan mayor empleo en el municipio son:

- a- Las actividades laborales sin clasificación, que tienden a ser la ocupación informal producto de la necesidad y creatividad de la población, para ofrecer productos de consumo.
- b- El comercio formal.
- c- La ganadería y la agricultura, actividad de fácil acceso poblacional ya que no se requiere de obra de mano especializada.
- d- La minería.
- e- La prestación de servicio doméstico.
- f- La industria manufacturada.
- g- La construcción.
- h- La enseñanza.
- i- El transporte y el almacenamiento.
- j- Servicio de hotelería y restaurantes.

Como es evidente predominan las actividades que no requieren mano de obra especializada de hecho es casi inexistente en el territorio municipal, empresas que a sí sugieran la demanda ocupacional.

4.3.1 OBJETIVO GENERAL:

- Fomentar la investigación en pro de acciones generadoras de empleo tanto en el área urbana como en el área rural, identificando modelos que se puedan convertir en alternativas experimentales, de los cuales surgen innovaciones y propuestas creativas y apropiadas de ocupación laboral de la población y que sean aplicables en el resto de los centros poblacionales del municipio y porque no hasta de la subregión.

4.3.2 ESTRATEGIAS:

- Fomentar el ecoturismo municipal, como actividad generadora de empleo que aproveche el potencial paisajístico y ambiental del territorio. Esto bajo parámetros de desarrollo sostenible.
- Potenciar la condición de puerto y centro de servicio regional del municipio, especialmente del área urbana, para ofrecer y desarrollar un servicio especializado de hotelería, restaurantes y discotecas como estrategia generadora de empleo.
- Brindar apoyo técnico y de gestión de fami y microempresa en el territorio.
- Ofrecer apoyo técnico y gestión de crédito para impulsar la actividad agropecuaria.
- Propiciar las condiciones sociales, económicas y administrativas del territorio como pre requisito de configuración de una imagen municipal estable que incentive la inversión extranjera como estrategia generadora de empleo.
- Realizar a mediano plazo el proyecto que se ha venido gestionando sobre LA INDUSTRIALIZACION Y COMERCIALIZACION DE LA YUCA, lo cual conllevaría a la generación de 700 empleos directos.

4.4 DELINCUENCIA

El creciente deterioro de la calidad de vida manifestado en el territorio municipal y la falta de posibilidades de ocupación laboral, contribuye altamente en el grado de deterioro social y económico, lo cual trae consigo una serie de comportamientos delincuenciales que degradan no solo la integridad personal sino también la integridad de la población.

4.4.1 OBJETIVOS GENERALES:

- Analizar con la participación de la comunidad la vida de la población en especial (la de los jóvenes) y responder a sus necesidades de tener vida laboral y social con la construcción de sedes adecuadas para el uso de su tiempo libre, su recreación, para que desarrollen su capacidad creativa, su formación como ciudadano y su proyección a la comunidad.
- Promover la recreación y el descanso mediante la identificación de necesidades de los diferentes grupos de edad, reconociendo que estas acciones pueden ser las más determinantes en el grado de consolidación de la comunidad.

4.4.2 ESTRATEGIAS:

- Propiciar espacios de orientación juvenil alternos a las instituciones educativas para la población en el área urbana y en el área rural.
- Incentivar a la población juvenil a que se organice y proponga alternativas creativas de ocupación laboral de recreación en el municipio.
- Apoyar las alternativas laborales de reciclaje propuestas por la población como estrategia inmediata ocupacional.
- Acompañar a las juntas de acción comunal como organizaciones inmediatas de la población para que impulsen programas de convivencia ética entre las comunidades.

4.5 NECESIDADES BASICAS

La condición en cuanto a la calidad de vida y en cuanto a las necesidades básicas insatisfechas de la población del territorio, tanto en el área urbana como en el área rural según el censo de 1993 elaborado por el DANE casi un 50% de la población presenta problemas de necesidades básicas insatisfechas.

Esta situación parece tener un ligero pero notorio incremento, evidenciado además en la comunidad de miseria y de degradación ambiental en el que viven muchas familias caucasianas.

4.5.1 OBJETIVOS GENERALES:

- Se deben impulsar programas de desarrollo social y comunitario que tengan por objeto satisfacer las necesidades diarias, temporales y vitalicias de los residentes, esto según el tamaño de la población actual y previsible, los grupos de edades - hombres y mujeres, niños, jóvenes, adultos y ancianos.
- Impulsar programas de reubicación de toda la población localizada en lugares de permanente riesgo y degradación ambiental para localizarlos en lugares en los cuales se desarrollarán las principales actividades económicas y sociales.

4.5.2 ESTRATEGIAS:

- Es fundamental quebrar el modelo de desarrollo vigente y su resultante, los elevados niveles de pobreza, para disminuir las disparidades sociales visibles, tanto en el área urbana como en el área rural, comprometiendo con la comunidad al sector privado, urbano y rural para que ceda en sus intereses particulares y contribuya efectivamente en la construcción de una atmósfera social, que garantice la paz, la convivencia y la solidaridad, prerequisites de un mejoramiento de la calidad de vida del municipio y por ende de la región.
- Propiciar la distribución equitativa de las oportunidades y los servicios públicos, la infraestructura, los servicios sociales, educativos, de salud y de bienestar con igualdad de posibilidades de acceso a todos los habitantes del municipio.

4.6 ELEMENTOS DETERMINANTES DE LA IDENTIDAD CULTURAL

Al abordar el elemento cultura en el territorio del municipio de Caucasia, nos permite concluir que por su contextualización geográfica limítrofe, de puerto y de centro subregional de servicios, la cultura en el municipio de Caucasia a través de su historia ha sido un proceso dinámico y cambiante, que con el tiempo ha ido transformándose debido a la influencia cultural en la que se ha involucrado permanentemente su población, con la llegada de fuertes corrientes migratorias de otras regiones que por ende traen consigo sus costumbres culturales.

Este hecho ha contribuido altamente en el proceso de minimización al que se han visto sometidas las costumbres nativas ribereñas del municipio. Constituyéndose este proceso minimizador en una situación dinámica preocupante desde una perspectiva socioespacial, puesto que también se minimiza la autenticidad cultural y el arraigo de la población para con su espacio territorial tanto en el área urbana como en el área rural.

Si bien no se puede desconocer la condición de puerto que por vocación de contexto

geográfico tiene el municipio. Tampoco se puede desconocer la presencia de un elemento estructurador y natural determinante, proporcionado por el contexto geográfico como es la presencia del río Cauca en el costado oriental e sentido Sur- Norte, de quebradas, ciénagas y humedales en el área urbana y en un extenso sector poblado del área rural.

Caucasia puerto seco fluvial y centro de servicios subregional, es una condición determinante en el nuevo proceso de configuración que enrute al municipio a consolidarse como un polo de desarrollo agroindustrial en armonía al medio ambiental y su patrimonio cultural.

4.6.1 OBJETIVOS GENERALES:

- Se deben impulsar programas cuyo objeto sea recuperar, perseverar, valorar y fortalecer y difundir todas las manifestaciones inherentes al modo de vida de los Caucasianos.
- Un modo de vida ribereño donde sea constante la interacción social y cultural, y se respire un ambiente de solidaridad, tolerancia, respeto por la vida, la paz y la confianza tanto en el área del municipio.
- La posibilidad de que los Caucasianos logren este escenario de vida, radica en un proceso de sensibilización y concienciación de la sociedad civil para la construcción colectiva del territorio y la ciudad, la generación del sentido de pertenencia y el rescate de los valores culturales y sociales.
- Promoverse la responsabilidad de la sociedad civil y política en la construcción de su entorno y en los compromisos adquiridos de tal manera que se trabaje para encontrar objetivos comunes, ampliar la escasa participación de la población, e incrementar la optimización en el conocimiento y control del medio geográfico por parte de quienes lo habitan y superar el autoritarismo de quienes dirigen sus instituciones para lograr aunadamente administraciones modernas, descentralizadas y concertadas en donde privilegie el bien general.

4.6.2 ESTRATEGIAS:

- Reconstruir la historia colectiva y difundirla como estrategia para consolidar la cohesión social y sentido de pertenencia con el municipio y la región.
- Revivir las tradiciones y desarrollar eventos en el área urbana y en el área rural que incremente la autoestima y el orgullo colectivo de pertenecer al "lugar" de connotación ribereña.

- Recuperar la cultura del agua como elemento privilegiado del entorno y como medio de gratificación de la comunidad que habita el territorio.
- Resaltar y revalorizar los recursos naturales, la belleza de los lugares y sus alrededores propiciando la concientización de la comunidad que habita el territorio para la preservación del medio ambiente.
- Generar responsabilidad individual y social con el medio geográfico y con procesos de mejoramiento individual y colectivo.
- Atraer visitantes al municipio y a la subregión mediante programas ecoturísticos, de descanso, recreación y de disfrute de las condiciones naturales del entorno.
- Aglutinar, convocar y cohesionar a la comunidad mediante el impulso de las actividades sociales, económicas, culturales y de recreación destinadas a proporcionar las bases para la integración de los grupos.
- Asumir la responsabilidad individual y social con el futuro de municipio y la subregión a partir de la integración de la comunidad con base en la educación, el fortalecimiento de los valores e intereses comunes, la conciencia sobre el valor de los recursos naturales y paisajísticos existentes en el área urbana y el área rural, la sostenibilidad ambiental, el compromiso con el mejoramiento del espacio público, el respeto y la recuperación del patrimonio.

4.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

4.7.1. ACUEDUCTO

El Consorcio Aguacol Arbeláez y el Municipio, deberán velar para ofrecer una buena prestación del servicio de acueducto a la comunidad urbana.

4.7.1.1 OBJETIVO GENERAL

- Proteger el ecosistema estratégico de la Cuenca del río Man, garantizando la oferta del recurso hídrico.

4.7.1.2 ESTRATEGIAS

- Adelantar las acciones necesarias para aumentar la producción de agua potable para satisfacer adecuadamente la demanda urbana.
- Implementar técnicas de hidrometría en el sistema bocatoma, conducción y planta (salida y entrada).

- Realizar el Plan Maestro de Acueducto con relación a las variaciones de los diámetros de las redes de distribución y el volumen de almacenamiento, de acuerdo a los parámetros de proyección de consumo y población adoptados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en el atributo de Suelo y Vivienda.
- Desarrollar acciones encaminadas a suministrar servicio de acueducto a las zonas de expansión y desarrollo urbano propuestas por el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Optimizará en el corto plazo el servicio de acueducto en las áreas de renovación urbana en cuanto a calidad y continuidad del servicio.
- Desarrollar a corto plazo las acciones encaminadas a suministrar el servicio de acueducto a todos los terrenos urbanizables dentro del perímetro urbano, garantizando una adecuada presión, así como la continuidad del servicio.

4.7.2 ALCANTARILLADO

Este servicio al igual que el Acueducto es administrado por el Consorcio Aguacol Arbeláez.

4.7.2.1 OBJETIVOS GENERALES

- Realizar las acciones necesarias que lleven a descontaminar los caños de Caucasia de manera técnica, integral y sostenible.
- Recuperar el paisaje natural, flora y fauna, para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía a través de la recuperación de la calidad ambiental del municipio, enmarcada dentro de la eficiencia, la responsabilidad pública, la capacidad administrativa, técnica, operativa y financiera.

4.7.2.2 ESTRATEGIAS

- Realizar de inmediato el Plan Maestro de Alcantarillado en el municipio y determinar en él los sitios donde estarán ubicadas las plantas de tratamientos de aguas residuales.
- Actualizar las normas de diseño de los sistemas de alcantarillados de la ciudad.
- Definir los procedimientos de inspección de los trabajos de limpieza de sumideros y

alcantarillados.

- Optimizar a corto plazo el servicio de alcantarillado en las áreas de renovación urbana definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Desarrollar el programa de reposición de redes de alcantarillado con edad mayor de 20 años particularmente en el centro de la ciudad y en áreas de renovación urbana.
- Estudiar diseños de plantas de tratamiento que se necesiten para descontaminar los caños.
- Reglamentar mediante el estatuto de servicios públicos domiciliarios, las condiciones técnicas con relación a la separación de las tuberías de aguas lluvias y aguas residuales en todo tipo de vivienda y redes de alcantarillado de los nuevos desarrollos urbanísticos.
- Reglamentar mediante el estatuto de servicios públicos domiciliarios, los tratamientos tecnológicos a aplicar para el vertimiento de agua residual proveniente del sector industrial.
- Realizar programas que generen a la población nuevos comportamientos frente al uso del agua y al no uso de productos que puedan afectar los tratamientos.
- Realizar programas con la comunidad dirigidos a conservar limpias las quebradas y microcuencas, igualmente la flora y la fauna, y a garantizar así los resultados esperados con la descontaminación de los cauces.
- Impulsar el uso de tecnologías apropiadas para la colección, recolección y tratamiento de las aguas residuales.

4.8 ELECTRIFICACIÓN

El Sistema Eléctrico Municipal está manejado por Empresas Públicas de Caucasia.

4.8.1 OBJETIVO GENERAL:

- Mejorar la calidad del servicio, la capacidad y la cobertura en el municipio de Caucasia.

4.8.2 ESTRATEGIA:

- Mejorar las redes existentes de energía y de alumbrado público.
- Mejorar las acometidas domiciliarias.
- A mediano plazo, evaluar las condiciones de operación del sistema eléctrico del municipio e identificar los proyectos que permitan atender la demanda futura y subsanar las deficientes condiciones de operación del sistema, además de mejorar los parámetros de calidad, seguridad y continuidad del servicio.
- Desarrollar a corto plazo acciones encaminadas a suministrar el servicio de energía eléctrica a todos los barrios de la cabecera municipal que no cuentan con él, además de lotes y terrenos urbanizables que se encuentren dentro del perímetro urbano del municipio.
- Optimizar el servicio de energía eléctrica en las áreas de renovación urbana en cuanto a calidad y continuidad del servicio.
- Proporcionar energía a la zona occidental y oriental de la cabecera donde se ubicará el nuevo crecimiento de la población.

4.9 ALUMBRADO PÚBLICO

El Municipio es responsable del mantenimiento de los postes, transformadores, luminarias y demás elementos destinados para la prestación del servicio de alumbrado público en los términos que se señalen en el convenio o contrato respectivo, para el cual se tendrá en cuenta la propiedad de las redes y demás elementos destinados al servicio. Igualmente le corresponde al Municipio desarrollar la expansión de su sistema de alumbrado público.

Es por lo anterior que el municipio ha contratado con la Empresa ELEC S.A el servicio de expansión y mantenimiento.

4.9.1 OBJETIVO GENERAL

- Prestar, mejorar y ampliar el sistema de alumbrado público a áreas residenciales, comerciales, escenarios deportivos, espacios públicos y áreas comunales garantizando la seguridad y accesibilidad a dichos espacios en horas nocturnas.

4.9.2 ESTRATEGIAS

- Recalcular los costos del servicio de alumbrado público, para garantizar la demanda actual y futura ofreciendo óptimo mantenimiento, administración y continuidad del servicio.
- Se debe priorizar el alumbrado a corto plazo en: Avenidas, vías principales, parques y canchas deportivas.
- A mediano plazo en: vías urbanas y en los barrios de la cabecera municipal.

4.10 TELEFONÍA

El servicio de telefonía se prestará en todo el municipio bajo criterios de calidad, continuidad, capacidad y costo para responder a las demandas de la comunidad y de los sectores público, privado y académico.

4.10.1 PROYECTOS A CORTO PLAZO:

- Construcción de redes en anillos de fibra óptica para la atención de la demanda en los presentes y futuros proyectos urbanísticos.
- Construcción del sistema de ampliación de líneas en diferentes sectores del municipio.
- Proyecto de prestación del servicio de telefonía pública básica local extendida.
- Proyecto del servicio de Internet.

4.10.2 ZONAS DE EXPANSION.

Se desarrollarán a mediano plazo, acciones encaminadas a suministrar el servicio telefónico a los siguientes sectores de acuerdo a las zonas de expansión y desarrollo urbano propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial:

Sector occidental

Sector oriental

4.10.3 ZONAS DEL AREA URBANA ACTUAL.

Se desarrollarán a corto plazo las acciones encaminadas a suministrar el servicio de telefonía a todas las viviendas de la cabecera que carecen de este servicio domiciliario.

Zonas de desarrollo prioritario dentro del perímetro urbano.

Se desarrollarán a corto plazo las acciones encaminadas a suministrar el servicio telefónico a todos los terrenos urbanizables dentro del perímetro urbano.

4.11 ASEO

El sistema de recolección de los residuos sólidos será la herramienta a utilizar para prevenir y reducir los efectos y riesgos sobre el ambiente y la comunidad. Los principios serán de prevención y minimización de los impactos.

Las Empresas Públicas de manera inmediata debe diseñar el Plan de Gestión de Residuos Sólidos en el cual se definan principios, procedimientos, instrumentos, especificaciones y modalidades para la recolección y transporte, los estudios sistemáticos de alternativas de tratamiento, la disposición final y reciclaje, además la eliminación de los residuos sólidos de alto riesgo.

4.11.1 OBJETIVO GENERAL:

- Prestar el servicio de aseo con criterios de calidad, capacidad, cobertura, continuidad, de acuerdo a la demanda de la comunidad, para su beneficio y el del medio natural como garantía de sostenibilidad.

4.11.2 ESTRATEGIAS:

- Diseñar, desarrollar e implementar el Plan de Gestión de Residuos Sólidos.
- Diseñar un nuevo relleno sanitario, teniendo en cuenta los controles de acceso, de mantenimiento, de servicio y de administración.
- Recolección de basuras con carros compactadores..
- Impulsar el reciclaje como metodología ambiental, a través de grupos cooperativos con una sólida educación ambiental y sobre todo con sensibilización.
- Determinar, adquirir y acondicionar el terreno y los equipos necesarios para la disposición segura de los residuos sólidos, con los criterios técnicos de suelo, protección ambiental y factibilidad socioeconómica.
- El nuevo relleno sanitario quedara ubicado en la vía que de la cabecera conduce al corregimiento de Caceri, en el lugar que determine un estudio conjunto entre Corantioquia y el municipio de Caucasia.

4.12 SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS

La problemática de todos los elementos urbanos del paisaje por el desconocimiento y falta de planificación, hace necesario valorar lo anterior dentro del contexto de ciudad colectiva, ciudad paisaje, dado sobre la sostenibilidad como el significado de una nueva mentalidad para el uso y la oferta que brinda el territorio urbano y su entorno para: concertar, comunicar, construir esperanzas y sobre todo para mejorar la calidad de vida de la gente del municipio.

4.12.1 ESTE CONFLICTO SE TRADUCE EN ÍNDICES BAJOS DE COBERTURAS COMO SON:

Zonas verdes: 4 M2/habitante, siendo lo ideal 11M2/habitante para el año 2006.

El conflicto de la gran ocupación del espacio público por el comercio estacionario informal.

El conflicto vehículos livianos, pesados y de pasajeros con el peatón.

El centro urbano y las zonas de parqueo.

Déficit de zonas de recreación, cultura y esparcimiento.

La crítica situación de inmuebles de valoración y preservación del patrimonio arquitectónico e histórico.

4.12.2 OBJETIVOS GENERALES:

- El objetivo principal es desarrollar colectivamente una idea de espacio público urbano que permita mejorar la calidad de vida del municipio, además acondicionar la ciudad y ofertarle a la comunidad sus diferentes zonas para: equipamientos, servicios, áreas libres, áreas recreativas, paisajes, espacios públicos a través de un sistema de redes urbanas que garanticen las coberturas e igualdad de derecho de los bienes públicos para la toda la colectividad.
- Recuperar para lo ambiental, social y recreativo la oferta, en términos de indicadores y M2 para la conformación de la ciudad que deseamos.
- Generar, adecuar, consolidar y construir en puntos de concentración y conflictos, núcleos articuladores de servicios y espacios públicos para la realización de las diferentes actividades que necesita el colectivo para su dispersión.

4.12.3 ESTRATEGIAS:

- Se crearán unas franjas verdes laterales a las vías del municipio que permitan un disfrute del recorrido tanto para el peatón como para el conductor, en las áreas de nuevo desarrollo y en las áreas ya en vía de consolidación, se iniciará un proceso paulatino.
- Se constituirán unos cordones verdes en los bordes de los caños que se conviertan en verdaderos paseos peatonales y de gran calidad paisajística.
- Recuperación de las ciénagas como puntos ecoturísticos.
- Fortalecimiento de los parques existentes para un mejor disfrute.
- Mejorar las canchas y placas polideportivas existentes
- La consolidación de las franjas verdes en los ríos Cauca y Man.
- La construcción del parque ecológico al otro lado del río, frente al municipio, proyecto de recuperación de fauna y flora de la región.
- La construcción de un centro deportivo y recreativo que permita la práctica de diferentes deportes.
- La construcción del malecón como el gran punto para la convivencia de los habitantes.
- Impulsar la creación de una veeduría ciudadana que controle y denuncie acciones de invasión y degradación del espacio público como mecanismo posibilitador de la recuperación del medio ambiente en el área urbana y en el área rural del territorio.

4.13 EQUIPAMIENTO COLECTIVO

En el equipamiento colectivo se presenta un déficit en: Educación preescolar y secundaria media en un 48%, en bienestar social y seguridad, en el cubrimiento de la salud, en la organización y cultura sobre el uso, la accesibilidad y la movilidad de las zonas de abastecimiento. Además se presenta un déficit de centros articuladores de servicios de atención administrativa.

4.13.1 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS AMBIENTALES.

Es el sistema construido de lo institucional y lo privado, con funciones y servicios para la colectividad. Estos están articulados por el sistema de espacios públicos, redes viales, servicios y zonas residenciales configurando la red urbana existente.

El déficit de equipamientos y de coberturas como sus problemas de localización y

accesibilidad generan desequilibrios espaciales, movimientos poblacionales y de transporte que apuntan hacia el centro histórico donde está la mayor concentración, produciendo congestión mientras que la zona periférica carece de estos equipamientos y servicios que debe prestar la ciudad en condiciones de igualdad.

El objetivo es lograr una adecuada espacialización territorial que oferte la demanda poblacional en términos de servicio, calidad y radios acción. Para tal propósito se organizarán, adecuarán, mejorarán y construirán las diferentes infraestructuras en núcleos de articulación entre ellos, como son: salud, educación, vivienda, recreación, asistencia social, transporte, abastecimiento y los centros administradores locales.

4.13.1.1 SALUD

Fortalecer el sistema estructurante de salud, que garantice la cobertura, la calidad del servicio y el conocimiento de los niveles de atención para evitar cruces de usuarios en niveles que no corresponden. Es importante programar de forma integral el mejoramiento de las actuales instalaciones para optimizar un buen servicio.

La salud es otro de los problemas sociales que presenta el municipio de Caucasia, representado en el latente riesgo al que se expone la salud de la población que habita zonas bajas del territorio tanto en el área urbana como en el área rural y que por ende se ven afectados por las permanentes crecientes del río en épocas de invierno y por las lluvias que se presentan durante el año.

A esta situación se le agrega la nula educación ambiental por parte de la población que arroja basuras en laderas de lagunas, quebradas y ríos. Esto contribuye a propiciar focos infecciosos en el área rural y especialmente en el área urbana.

Para completar la situación de salud en el municipio, la plaza de mercado presenta hacinamiento comercial lo que obliga a venteros a sobrepasar sus puertas, localizándose con sus productos en los andenes del mismo y por su puesto depositando en el mismo lugar gran cantidad de basuras que no son recogidas y por ende generan deterioro ambiental.

4.13.1.1.1 OBJETIVOS:

- Impulsar los servicios de salud a partir de cuatro áreas principales: La salud mental, física, social y pública. Se trata de propiciar una adecuada atención a la población en adecuadas instalaciones de carácter preventivo y curativo, gracias a su concentración en los barrios del área urbana en los cuales es posible establecer relaciones más armónicas entre las personas y los grupos.
- Desarrollar programas de cultura ambiental en el área urbana para sensibilizar a la población y que contribuyan a la recuperación y protección del medio ambiente en el territorio.

- Garantizar la calidad del agua potable, el servicio de recolección de basuras y el servicio de energía eléctrica en los centros poblados, en especial aquellos con potencial y vocación para el desarrollo del municipio determinados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

4.13.1.1.2 ESTRATEGIAS:

- Implementar la licencia sanitaria por parte de la Secretaría de salud pública, a todos los establecimientos comerciales localizados en el área urbana, y a establecimientos institucionales como escuelas, hogares infantiles, restaurantes escolares y madres comunitarias.
- Poner en marcha programas de salud pública a partir de las cuatro áreas principales: salud mental, física, social y pública.
- Programar y ejecutar con las instituciones educativas presentes en el municipio, programas de cultura ambiental que contribuyan a la formación y sensibilización de la población frente al medio ambiente.

Para la expansión y configuración de la red de salud se reforzarán los centros de acuerdo a niveles de demanda actual y futura así:

- Ampliación del hospital Cesar Uribe Piedrahita.
- Ampliación y dotación del centro de salud Pueblo Nuevo, además de los centros de salud particulares que deben a su vez mejorar el servicio.
- Localización y construcción de la clínica odontológica.
- Ubicación de laboratorios clínicos especializados.

Todos estos centros de salud necesitan para su funcionamiento:

- Adecuación de la planta física.
- Terminación del sistema de saneamiento básico (acueducto, alcantarillado, teléfono, aseo, etc.)
- Mejoramiento del sistema eléctrico.
- Dotación de materiales.

4.13.1.2 EDUCACIÓN

La educación en el municipio se constituye en un servicio social que apenas colma las expectativas de alfabetización en gran parte del territorio municipal. Es muy importante la presencia de instituciones de educación técnica y profesional en el municipio, puesto que se constituyen en alternativa de formación para un alto porcentaje de población que no tiene la capacidad económica para estudiar en otras regiones y ciudades.

4.13.1.2.1 OBJETIVOS GENERALES:

- Programar los servicios educativos conforme a los cambios de todo orden que se presentan en el medio, aprovechando para tal efecto, las posibilidades de los medios de comunicación existentes en el municipio.
- Actuar conforme a las proyecciones de población, a las necesidades de la subregión, a las necesidades de niños, a las nuevas actitudes de grupos de jóvenes y de adultos para garantizar la atención en personal docente, superficie, equipo, comunicaciones y presupuesto para el municipio en el área urbana.
- La educación y capacitación de la población debe estar en consonancia con la vocación natural del municipio, constituyéndose en la base de formación y ordenamiento del territorio.
- Fomentar la investigación en el contexto urbano y la acción efectiva de propuestas de desarrollo comunitario creativas, apropiadas y aplicables en el contexto municipal y regional.

4.13.1.2.2 ESTRATEGIAS:

- Fomentar programas de formación técnica formal y no formal que colmen las expectativas de desarrollo del municipio.
- Implementar brigadas de formación educativa complementaria, para la población que no culminó el proceso de formación institucional educativa.
- Implementar el uso de las instituciones educativas existentes en el territorio municipal, para cubrir las expectativas de la población en horarios diurnos y nocturnos.
- El fortalecimiento de la planta física de todas las escuelas y colegios. Traslado y construcción de la escuela Urbana Integrada Caucasia hacia el sector sur de la ciudad.
- Dotación de los elementos necesarios para el libre desarrollo de la actividad

educativa.

- Mejoramiento de los servicios de saneamiento básico; acueducto, alcantarillado, electrificación, aseo, telefonía, etc. En todos los establecimientos educativos.
- Construcción y adecuación de zonas internas que le permitan al estudiante satisfacer sus necesidades de juego y recreación.
- Dotar estas instituciones de buenas bibliotecas que le permitan al estudiante mejorar su nivel de consulta, investigación y aprendizaje.
- Además de dotación de telecomunicaciones (fax, Internet, etc.) que les permita una conexión directa con los avances que se presentan en el mundo actual.
- Para la cobertura en educación superior se propone:
- Puesta en marcha de Programas de estudio (tecnológicos y técnicos) diversos que suplan la necesidad de capacitación de la comunidad.
- Adecuación y ampliación de la infraestructura Universitaria existente.
- Vinculación de Universidades a la Región.
- Construcción de una sede a mediano plazo para la capacitación de la mujer Caucasiana.
- Creación de nuevos restaurantes escolares.

4.13.1.3 RECREACIÓN

Se construirá una verdadera unidad deportiva que cumpla con las funciones recreativas, competitivas y de esparcimiento (para todas las edades), que a la vez formen parte del gran sistema verde recreativo y cultural de la ciudad.

Los centros deportivos tienen como fin la organización y la promoción de los escolares y la comunidad en general el desarrollo de sus capacidades lúdicas y motrices en campos deportivos específicos con infraestructura, material y procesos pedagógicos adecuados, con el objeto de fortalecer grandes promociones de deportistas.

Por lo tanto se acometerán las siguientes obras:

- Terminación del Coliseo en el sector oriental, a corto plazo,
- Construcción de piscinas públicas
- Construcción de una pista de atletismo

- Construcción de una pista de patinaje

4.13.1.4 TRANSPORTE

El equipamiento de transporte pertenece al sistema vial a través de las funciones de recepción y despacho de pasajeros con sus respectivos servicios complementarios, el crecimiento urbano y la ubicación del terminal de transporte sobre la troncal de occidente ha creado conflictos en la cabecera.

Su importancia como parte significativa y fundamental de la estructura de la ciudad no solo corresponde a una construcción especializada, sino como motor de desarrollo de una vasta área de la ciudad.

4.13.1.4.1 OBJETIVO GENERAL.

- Regular la actividad transportadora de las rutas de radio de acción nacional e interdepartamental, mediante un equipamiento colectivo urbano de óptima accesibilidad alimentado plenamente por los sistemas de transporte público, masivo y/o colectivo de pasajeros y con adecuados espacios para la operación de vehículos particulares que requieran su uso.

4.13.1.4.2 ESTRATEGIAS:

- La reubicación de la Terminal de Transporte a mediano plazo, para evitar la accidentalidad que se presenta actualmente en la zona hacia la margen derecha de la troncal en el sector del aeropuerto.

4.13.1.5 ABASTECIMIENTO

La actual congestión que genera la plaza de mercado en el centro de la ciudad, la escasa cobertura y localización de otras plazas de mercado hacen del concepto de abastecimiento un problema complejo a retomar.

Es por lo anterior que se hace necesario plantear la posibilidad de reubicar la existente.

4.13.1.5.1 OBJETIVO GENERAL:

- Dotar a la población un sitio donde se le ofrezcan todos los productos de consumo diario, en un lugar amplio, cómodo, de fácil movilidad y accesibilidad.

4.13.1.5.2 ESTRATEGIAS:

- Creación de un ente que aglutine una dinámica de producción limpia, empleo, calidad, ciencia, tecnología y comercialización para canalizar y fortalecer las relaciones del agro de una manera competitiva.
- Construcción de una Plaza de Mercado a mediano plazo, que pueda garantizar la rehabilitación y recuperación de la zona donde actualmente se encuentra. Su ubicación será en el sector sur sobre la troncal Occidental y la troncal de la Paz.
- Implementación de centro de acopio.
- Implementación de bodegas.
- La creación del terminal interveredal en el sector de abastecimiento y transporte, a mediano y largo plazo

4.13.1.6 HOTELERÍA

La violencia generalizada, ha hecho que el municipio deje de ser una parada obligada en el camino a la costa. Las instalaciones hoteleras se encuentran subutilizadas y el municipio ya no atrae casi a ningún sector de población viajera.

4.13.1.6.1 OBJETIVO GENERAL:

- Brindar al turista un servicio hotelero, cómodo, confortable, seguro y eficiente.

4.13.1.6.2 ESTRATEGIA

- Generar actividades multisectoriales, ofertas de servicios y promoción de microempresas de interés turístico y sobre todo ecoturístico para volver a obtener un adecuado flujo de visitantes.

4.13.1.7 ASISTENCIA SOCIAL

Está conformado por la red de servicios sociales complementarios como son los sistemas de seguridad policiva, emergencias y bienestar social.

El sistema de emergencias está compuesto por bomberos y Cruz Roja, El sistema de bienestar social está compuesto por la oficina de Desarrollo y la Personería Municipal.

4.13.1.7.1 OBJETIVO GENERAL:

- Conformar una red servicios de emergencia urbanos localizados y distribuidos en puntos estratégicos con respecto a la accesibilidad y fluidez vial compuesto por dos esquemas de red de vías internas y red de vías perimetrales.

4.13.1.7.2 ESTRATEGIAS:

- Adecuar una Estación de Bomberos en un punto estratégico y con todos los equipos locativos correspondientes. En el corto plazo estará ubicada en la zona Administrativa.
- Consolidación y expansión de los siguientes servicios como unidades de atención integradas en algunos casos a las a unidades articuladoras de servicios y otros sectores:

Red de restaurantes escolares.

Red de guarderías infantiles.

Red de comisarías de familia.

Red de oficinas de quejas y reclamos del consumidor.

Centros de rehabilitación y ancianato.

4.13.1.8 VIVIENDA

Para el programas de Vivienda de Interés Social y del Mejoramiento de vivienda en Caucasia es necesario mirarlo a la luz de dos aspectos: Primero como elemento que llena una necesidad social claramente sentida por la población, segundo como elemento reactivador de la economía del municipio, como estrategia de mediano plazo se pretende alcanzar los objetivos predeterminados, a partir de una utilización racional de recursos y definiendo un periodo razonable de tiempo, entre la situación actual y la deseada por la comunidad para el municipio de Caucasia.

4.13.1.8.1 OBJETIVOS GENERALES:

- Abordar con acciones de hecho y sentido de responsabilidad social, la urgencia y gravedad del problema de vivienda, especialmente de las familias localizadas en zonas de alto riesgo.
- Detener automáticamente el poblamiento y los procesos urbanizadores sobre las áreas restringidas para este uso que ha determinado el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio.
- Formular programas que permitan la reubicación progresiva y planificada de todos los asentamientos de población localizadas en zonas de alto riesgo, desprovistos de servicios básicos y en condiciones de penuria.
- Fomentar programas de autoconstrucción de vivienda de interés social tanto en el área urbana como en el área rural del municipio y gestionar los créditos que requiere la comunidad para tal fin, ante las instituciones competentes de orden municipal, departamental, nacional, ONG y particulares entre otros.
- Incentivar la creatividad de la comunidad para que se propongan nuevas soluciones de vivienda de interés social para ser construidas tanto en el área urbana como en la rural y que armonicen con el contexto geográfico, sociocultural y con los materiales y tecnologías usadas en el medio.
- Impulsar programas de cultura ciudadana a través de la delimitación de unidades, espacio-población que garanticen el mejoramiento de la vivienda, una cobertura adecuada de servicios públicos, el respeto y mejoramiento del espacio público, la protección del patrimonio ambiental, arquitectónico y urbanístico en el área urbana, logrando el ordenamiento territorial del municipio mediante políticas de consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros poblacionales con potencial para el desarrollo del municipio.

4.13.1.8.2 ESTRATEGIAS:

- Implementar el otorgamiento de la licencia de construcción por parte de la Secretaría de Planeación Municipal como mecanismo que posibilite que la Administración municipal controle el proceso constructivo en zonas de alto riesgo.
- Viabilizar la realización de programas de construcción y autoconstrucción de viviendas de interés social, siempre y cuando cumplan con la respectiva licencia ambiental y de construcción expedida por la secretaría de Planeación Municipal.
- Programar y ejecutar con las instituciones educativas presentes en el municipio, programas de cultura ciudadana que contribuya a la formación y sensibilización de la población frente al espacio territorial.
- En todas las Zonas destinadas para vivienda, se pueden construir soluciones de vivienda de Interés Social.

5 NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION

5.1 CONCEPTOS GENERALES

Para la aplicación de las normas entiéndase como tal los siguientes conceptos:

- **CONSTRUCCION:** Es el proceso de edifica, ampliar, modificar o reparar una obra física, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso previsto.
- **PLANEACION:** Es la proyección y desarrollo de los recursos físicos, financieros y humanos, de manera que atiendan en forma oportuna las necesidades y aspiraciones de una comunidad, de acuerdo a criterios de compatibilidad, estabilidad, coherencia y previsión de los usos del suelo
- **URBANISMO:** Se entiende por urbanismo el conjunto de disposiciones orientadas a adecuar los diversos espacios con la infraestructura necesaria para satisfacer los usos deseados y permitidos, de manera controlada y ordenada.
- **USOS DEL SUELO:** Se define como usos del suelo, la destinación que se estime conveniente a asignar en cada uno de los sectores del municipio, teniendo claros criterios de vocación y compatibilidad, de manera que se logre el adecuado desarrollo, mejorando la calidad de vida de la comunidad.

5.2 DEFINICIONES BASICAS

- **ACCESIBILIDAD A SERVICIOS PUBLICOS:** Se define, en éste concepto, el conjunto de condiciones técnicas, físicas y administrativas, que se requieren para la ejecución de las instalaciones mínimas necesarias para dotar de servicios públicos cualquier tipo de desarrollo.
- **ADECUACION:** Significa la adaptación de un área, espacio o edificación, destinados a un uso, con el fin de que sirva a otro uso determinado o al mismo.
- **AFECTACION AL USO PUBLICO:** Es la restricción que se impone por una entidad pública, limitando o impidiendo el proceso de urbanización, parcelación, construcción o funcionamiento, a causa de una obra pública o protección ambiental.
- **ALERO:** Es la porción de la cubierta que sobresale de la línea de paramento y sirve de protección al transeúnte.
- **AMOBAMIEN TO URBANO:** Se consideran amoblamiento urbano, todos los elementos fijos que se localizan en un espacio público y que están dedicados al servicio de la comunidad entre los cuales se cuentan: carteleras, buzones de correo, señalización, lámparas, cabinas de teléfono, bancas, jardineras, kioscos, casetas, fuentes, etc.
- **AMPLIACIÓN:** Es toda adición de obra civil, que afecta al área y/o volumen de un espacio construido.
- **ANDEN:** Superficie de la vía pública dedicada al tráfico peatonal.
- **APARTA - ESTUDIO:** Es una unidad de vivienda con área mínima diseñada para personas que viven solas o para un máximo de dos personas.
- **ÁREA:** Toda superficie comprendida al interior de un perímetro.
- **ÁREA BRUTA:** Superficie total de un terreno o lote.
- **ÁREA CONSTRUIDA:** Es el total de las áreas construidas cubiertas de una edificación, en la que se excluye las proyecciones de las áreas de voladizos y aleros de pisos superiores que no configuren áreas utilizadas sobre le piso inferior.
- **ÁREAS LIBRES:** Es el área resultante al descontar el área construida del área bruta en primer piso y debe conservarse en toda la altura de la edificación.
- **ÁREA LIBRE PÚBLICA:** Toda superficie libre de construcción y de propiedad del Estado, a la cual tiene derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de una comunidad en general por estar destinadas al uso público, (Vías, parques, plazas, etc.).

- **ÁREA NETA:** Es el área resultante al descontar del área bruta las áreas de retiros obligados, las áreas libres y las de cesión.
- **BALCÓN:** Área cubierta de una edificación, abierta al exterior y protegida por un antepecho.
- **CESIÓN OBLIGATORIA:** Es el área de terreno que se tiene que dar en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir. Está se debe hacer de manera gratuita.
- **CULATA:** Es el elemento de cierre de una edificación, que conforma una fachada.
- **FACHADA:** Parte exterior de una edificación.
- **FONDO DEL LOTE:** Medida entre el límite anterior y posterior en un lote regular. En un lote irregular, es la medida promedio entre estos linderos.
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el factor que define el área máxima de permitida para construir, al ser multiplicado por el área neta. En urbanizaciones a desarrollar, el índice es aplicable al área. En urbanizaciones ya desarrolladas, el índice es aplicable al área de cada lote.
- **ÍNDECE DE OCUPACIÓN:** Se define como el porcentaje que multiplicado por el área neta del terreno o lote, determina el área máxima a ocupar con la edificación en primer piso.
- **LICENCIA:** Acto administrativo por medio del cual se define las normas urbanísticas o arquitectónicas y las especificaciones técnicas para autorizar la construcción, las urbanización o parcelación de predios en el Municipio.
- **MANZANA:** Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana, delimitada por los alineamientos de las vías o espacios de uso público.
- **MODIFICACIÓN:** Consiste en cambiar un espacio construido conservando sus elementos fundamentales, para lograr una transformación en su capacidad de funcionamiento o aspecto físico.
- **NOMENCLATURA:** Consiste en la edificación de un sistema para identificar, en una malla urbana o rural, las vías vehiculares, peatonales y los predios construidos.
- **OBRAS DE URBANISMO:** Se consideran todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno con la infraestructura vial y de servicios públicos requeridos para dejarlo completamente dotado, para hacerlo utilizable, de manera que se pueda edificar legalmente sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.
- **OCHAVA:** Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o de forma circular.
- **PARAMENTO:** Es la línea que determina el límite de construcción permitida en el

frente de un lote.

- **RETIRO:** Se define como el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados, con relación a los linderos de éste.
- **SECTOR:** Agrupamiento de Barrios.
- **SENDERO PEATONAL:** Es el espacio público destinado a la circulación peatonal y que comunica los espacios públicos o que sirve para la distribución al interior de estos. También puede comunicar dos vías.
- **TIPOLOGÍA:** Son elementos comunes que diferencian una edificación de otra.
- **UNIDAD DE VIVIENDA:** Se considera como tal una casa o apartamento.
- **VIVIENDA CAMPESTRE:** En esta tipología se considera la vivienda aislada, con características en lo fundamental de recreo y que generalmente no es habitada de manera permanente. Esta incluye todas las construcciones complementarias destinadas a su funcionamiento, como zonas deportivas cubiertas, o casas de vigilancia o mayordomía.
- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Construcción diseñada para vivienda de una sola familia.
- **VIVIENDA BIFAMILIAR:** Construcción diseñada para residencia de dos familias de manera independiente.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificio diseñado para la residencia de 3 o más familias.
- **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Es aquella destinada a cubrir la necesidad de las calases socioeconómicas menos favorecidas bajo parámetros de costos, establecidos por la Administración Municipal y el Honorable Concejo

5.3 PERMANENCIA DE USOS.

Las actividades en funcionamiento que a la fecha de aprobación de este plan, estén en contra de lo establecido por él, serán toleradas hasta su desaparición, siempre que se tomen las medidas para evitar cualquier tipo de impacto o degradación del

medio. Para el efecto, la Dirección de Planeación Municipal podrá iniciar motivación de traslado y ejercerá por lo conductos adecuados, proceso de cancelación de matriculas de funcionamiento o similar, en caso de serio riesgo para la comunidad y el medio ambiente.

5.4. DESARROLLO URBANÍSTICO.

Todo proyecto de urbanización o construcción, requerirá el análisis previo del terreno, para asegurar el cumplimiento de las siguientes condiciones mínimas:

- Garantizar condiciones adecuadas en cuanto a la higiene, salubridad, estabilizar el terreno y defensa frente a inundaciones y/o procesos contaminantes.
- Accesibilidad a la infraestructura básica de vías, acueducto, alcantarillado, comunicación y aseo.
- Reserva de áreas para vías, zonas verdes, retiros o servicios colectivos.
- Armonía con los usos establecidos en la zonificación tanto urbana como rural y con las especificaciones del Plan de Vías.
- Prever las áreas o franjas necesarias para los retiros establecidos hacia las corrientes de agua y protección de laderas.
- Respeto por las áreas de protección, riesgos y amenazas y por los territorios constitutivos del espacio público.

5.5 NORMAS URBANISTICAS PARA EL AREA URBANA.

De acuerdo con la caracterización y distribución de usos que como tal hacen parte de esta normatividad, hecha en el Componente Urbano, se plantean las siguientes normas.

5.5.1 EXIGENCIAS BASICAS.

Toda urbanización que se proyecte en cualquiera de los sectores correspondientes al perímetro urbano del municipio, deberá cumplir con las siguientes exigencias básicas:

5.5.2 SOBRE ESTUDIO DE SUELOS:

Para conocimiento de la Oficina de Planeación, es preciso suministrar el estudio de suelos correspondientes al terreno en los términos del Título 5o.

5.5.3 SOBRE RETIROS A CORRIENTES DE AGUA.

Cuando el terreno se encuentre limitado o cruzado por una corriente natural de agua deberá preservar una faja de retiro paralela a la línea de creciente máxima a cada uno de los lados su, dimensión será de 30 m.

5.5.4 SOBRE AREAS DE CESION.

Toda urbanización deberá ceder como mínimo el 30% del área bruta para vías públicas, parqueaderos de visitantes, plazoletas y senderos, un mínimo de 10 % para zonas verdes y destinar además el 5% a servicios comunales del programa. Cuando el municipio a juicio de la Oficina de Planeación o entidad que haga sus veces no requiera de áreas comunales en la zona donde está la urbanización, podrá recibir un lote de valor equivalente en cualquier otro sitio del municipio para el mismo fin.

Las cesiones señaladas serán a título gratuito, de forma obligatoria y mediante escritura pública debidamente registrada.

Las zonas verdes correspondientes a las vías que se deban proyectar no se computan dentro del porcentaje de cesión de zonas verdes, antes establecidas.

5.5.5 SOBRE VIAS DE SERVICIO.

Las vías de servicio de la urbanización deberán ser propuestas por el urbanizador; y el trazado definitivo será determinado por la Oficina de Planeación, la construcción de tales vías, empero, estará a cargo del urbanizador.

5.5.6 SOBRE PENDIENTES DE LA VIA.

Las vías de tránsito automotor no podrán tener pendientes inferiores al 0.5%, ni superiores al 15 %.

5.5.7 SOBRE LOCALIZACION DE ANDENES.

Los andenes localizados al borde de la calzada, se ubicarán a 0.20 metros sobre el nivel de ella, y serán construidos por el urbanizador.

5.5.8 SOBRE VIAS PRINCIPALES.

Las vías principales del municipio serán objeto de reglamentación por parte de la Oficina de Planeación de acuerdo con las orientaciones en el plan vial del municipio.

5.5.9 SOBRE SECCION DE LAS VIAS DE SERVICIO.

Las vías de servicio tendrán una sección mínima de 9 m distribuidos así: Calzada de 6 m y andenes a ambos lados de 1.50 m.

5.5.10 SOBRE CIERRE DE URBANIZACIONES.

Bajo ningún criterio se permitirá el cierre de urbanizaciones salvo en el evento señalado en el Artículo No. 66o. de la Ley 9a de 1989 que al respecto establece: La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia de encerramiento sea de un 90 %, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde

5.5.11 SOBRE URBANIZACIONES DE INTERES SOCIAL.

En los programas de urbanizaciones de interés social. debidamente definidos por la Ley 9a. de 1989, el urbanizador deberá observar las siguientes exigencias mínimas:

Apertura y afirmado de todas las vías, tanto vehiculares como peatonales incluyendo obras de arte: cunetas, cordones, cajas de paso.

Adecuación de las áreas libres, verdes y recreativas, y su cesión mediante escritura publica de las fajas respectivas en los mismos porcentajes establecidos en el numeral anterior.

Entrega en debida forma de las obras correspondientes a los espacios comunales.

Adecuación de la infraestructura requerida para los servicios de acueducto, energía, alcantarillado y alumbrado público y en cuanto al servicio telefónico, instalación de los aparatos en sitios estratégicos de la urbanización, con base en las especificaciones que determine la empresa respectiva.

Si fuere el caso el estudio y aprobación de los proyectos relacionados con las urbanizaciones, serán atendidos por la Oficina de Planeación con el carácter de prioritarios, de forma que los particulares interesados puedan adelantar las obras de construcción sin mayores dilaciones y con la observancia de las normas mínimas establecidas aquí para dicho proceso.

6 NORMAS DE URBANIZACION PARA URBANIZACIONES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

Los proyectos urbanísticos de vivienda multifamiliar, habrán de cumplir con las siguientes exigencias:

6.1 SOBRE PARQUEADEROS.

Toda urbanización multifamiliar deberá disponer de parqueaderos tanto privados como para visitantes, de acuerdo con el siguiente criterio de estratificación socioeconómica: Para viviendas cuyo precio de venta sea igual o inferior a cien salarios mínimos mensuales legales, se exigirá una celda privada por cada 6 unidades de vivienda, y una para visitantes por cada 2 unidades de vivienda. Para viviendas cuyo costo de venta sea superior a los 100 salarios mínimos legales mensuales se exigirá a razón de una celda por cada unidad de vivienda y para visitantes una por cada dos unidades de vivienda

Los parqueaderos podrán localizarse en superficie, provistos de cubierta pero sin muros de cierre. En este evento el área respectiva será tomada como índice de construcción, susceptible del gravamen de construcción correspondiente al impuesto de construcción de la edificación total.

6.2 SOBRE AREAS DE CESION.

Las urbanizaciones multifamiliares deberán ceder 20 m² para vías, por cada unidad de vivienda, y 1 metro cuadrado por áreas libres por cada metro cuadrado de área construida útil para vivienda. De dicha área total cedida, por cada unidad de vivienda se destinarán 10 m² para servicios comunales y el área restante para zonas verdes.

6.3 PARA EL CENTRO DE ACTIVIDAD MULTIPLE:

- Altura máxima de 3 pisos según estabilidad del suelo y capacidad del sistema de servicios públicos.
- Índice de ocupación del 80% del área neta del lote.
- Área máxima a construir de una vez el área neta del lote.
- Frente mínimo de ocho (8) metros para todos los usos.

6.4 PARA EL CORREDOR DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:

- Altura máxima de 4 pisos según estabilidad del suelo y capacidad del sistema de servicios públicos.
- Índice de ocupación del 80% del área neta del lote.
- Área máxima a construir de dos veces el área neta del lote.
- Frente mínimo de ocho (8) metros para todos los usos.

6.5 DIFERENTES PROCESOS

Todo proyecto de urbanización o parcelación residencial, industrial o recreativo, deberá presentar a la oficina del Planeación Municipal para su aprobación, un estudio urbanístico y paisajístico, que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al sector donde se instalará el proyecto. Este incluirá como mínimo los estudios geológicos y geotécnicos, así como los estudios de suministros de servicios básicos, construcción de vías y protección de riesgos.

6.6 CESIONES GRATUITAS

Planeación Municipal definirá, de acuerdo con las políticas de equipamiento de servicios básicos sociales, recreación, desarrollo vial y estructuración del espacio público, la localización de las áreas a ceder en el proceso de urbanización, construcción o parcelación. Para el efecto el constructor, urbanizador o parcelador, demarcará claramente sobre planos las áreas a ceder de acuerdo con lo establecido, en la zonificación debidamente identificadas y cuantificadas.

6.7 NORMAS ESPECÍFICAS

Las normas aquí establecidas, tienen el propósito de regular las actividades de construcción, reconstrucción, remodelación, demolición de inmuebles, en terrenos localizados dentro del perímetro urbano definido para el Municipio; por lo que cualquier proyecto a desarrollarse dentro del suelo urbano deberá someterse a sus exigencias.

6.8 CERRAMIENTOS DE LOTES SIN CONSTRUIR

Todo lote sin edificar deberá estar cerrado por un muro de 2.50 metros de altura, debidamente construido; igualmente deberá presentar acabado fachada. Si el lote esta en proceso de construcción o con obras de demolición deberá tener un cierre provisional en hilo con los parámetros existentes y asegurando la debida protección y libre circulación para los peatones.

6.9 MEDIANERÍAS

Los muros medianeros que resaltan en alturas sobre otras edificaciones, deberán tener un tratamiento en acabado duradero que requiera mínimo mantenimiento. Podrán abrirse ventanas siempre y cuando no permitan la vista o registro directo sobre el vecino y con el consentimiento previo de ellos.

Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia autentica de la escritura pública, debidamente legalizada en la que consta el acuerdo con los propietarios colindantes sobre la servidumbre de luz correspondiente en concordancia con el código civil.

Aquella vivienda cuyas culatas estén direccionadas hacia áreas delimitadas como espacio público, así sea en su parte trasera, deberá adecuarlas o construirlas con las mismas especificaciones y acabados de al fachada principal.

6.10 RETIROS

Toda edificación deberá retirarse de la vía, la distancia indicada para la sección vial del Plan. Se exigirá retiros laterales detallados de acuerdo con los planes específicos que se diseñan para el efecto, cuando la construcción este cercana a zonas de protección, reserva o espacios públicos.

6.11 VOLADIZOS Y BALCONES

La construcción de voladizos y balcones sobre las fachadas exteriores de las edificaciones, se hará respetando la fachada cerrada y a plomo un metro con cincuenta (1.50) de la vivienda vecina y de acuerdo a las secciones viales así:

- Sobres las vías vehiculares, se permitirán voladizos máximo de 0.50 % o 0.80 % del ancho de los andenes.
- Vías peatonales, se permitirán voladizos máximo de 0.60 metros.

Quedará a criterio de la oficina de Planeación establecer restricciones específicas al respecto. En todo caso, los voladizos y balcones deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al andén, siempre respetando una altura mínima de 2.20 metros. En terreno con pendientes la altura mínima se tomará en extremo correspondiente a la cota más alta medida a nivel del andén

6.12 AGUAS LLUVIAS

Los techos de toda edificación deben verter sus aguas lluvias sobre el predio correspondiente al que pertenece o sobre la calle o sendero público y no sobre otro predio; para lo cual deberá hacerse por medio de bajantes para evitar chorros grandes que puedan perjudicar a los peatones y deteriorar los andenes o zonas verdes.

6.13 DIMENSIONES MÍNIMAS

En el casco urbano las áreas mínimas serán:

- El área mínima para las habitaciones incluyendo la destinada a cocina será de 2.50 metros por 2.50 metros.
- Las dimensiones mínimas para las circulaciones serán de 1.00 metro, y las áreas mínimas para los baños sin ducha será de 1.20 metros y con ducha de 2.00 metros.

6.14 ANDENES

El desarrollo y construcción futura de andenes será de acuerdo a las secciones establecidas en el Plan de Vías, buscando brindar seguridad y facilidad y tráfico peatonal; entretanto para la construcción actual de andenes se deberá tener en cuenta:

- Asegurar la continuidad de su recorrido por cada una de las fachadas de la manzana.
- En ningún caso la sección de los andenes será inferior a lo establecido en el Plan de Vías.
- Los andenes serán en acabados antideslizantes.
- Sé prohíbe de manera determinante construir las zonas verdes planteadas en la sección vial para el Corredor de Actividad Múltiple, en piso duro; por lo cual se respetará su acabado en grama o en jardín como muros de una altura máxima de cincuenta centímetros.
- Sé prohíbe arrojar, depositar o mantener desechos sólidos o sobrantes en general, en los andenes, antejardines, zonas verdes, lotes sin edificar, vías y demás sitios públicos.
- Sé prohíbe ocupar los andenes y zonas verdes y vías o calzadas peatonales con objeto de cualquier naturaleza, repararlos o exhibirlos en la misma.

6.15 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permite la ejecución de sótanos y semisótano siempre y cuando los taludes que se creen no registren alturas superiores a dos metros y medio (2.5mts); salvo en caso en que los sótanos y semisótano, sean destinadas a parqueaderos y depósitos no comerciales, estos serán incluidos dentro de las áreas de construcción. Su uso para vivienda quedará suspendido a las consideraciones de iluminación, ventilación y forma de acceso. Los sótanos y semisótanos sólo podrán estar contruidos en el área privada de cada lote en ningún caso bajo zonas verdes, andenes, o zonas de vía pública.

6.16 ESCALERAS

En las edificaciones se cumplirá con los siguientes requisitos:

- La pendiente máxima será la determinara por la formula dos contrahuellas más una huella, igual a 64 centímetros, altura máxima de una contrahuella será de diez y ocho centímetros.
- Los anchos mínimos de una escalera serán de un metro, sea está diseñada en uno o varios tramos.
- Los descansos y circulaciones conservarán la misma sección de las escaleras.
- Sé prohíbe toda construcción de escaleras sobre los andenes o zonas verdes, o exteriores a las fachadas, por lo cual se resolverán dentro del lote o área construida.

6.17 OCHAVES

El radio de ochaves será mínimo de tres (3) metros en todos los casos.

6.18 ACCESOS SOBRE EDIFICACIONES

Toda edificación deberá contar con un acceso directo y fácil desde la vía pública, sin modificar los niveles de los andenes y zonas verdes definidas en el plan de vías.

6.19 PARTICIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES

Toda partición e integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de al oficina de Planeación; para obtener cada lote deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Que de acuerdo con la localización, el área de lotes resultantes sea igual o mayor a 65 metros
- Que cada lote disponga de un acceso directo por vía pública o privada
- Que ofrezca la posibilidad de instalar servicios públicos, según los criterios establecidos en el componente estructural.

6.20 MARRANERAS

Sé prohíbe la permanencia o construcción de marraneras o chiqueros en la zona delimitada dentro del perímetro urbano.

6.21 URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON OBRAS MÍNIMAS DE INTERÉS SOCIAL

Las Urbanizaciones Residenciales con obras mínimas de interés social podrán ser construidas por entidades públicas o privadas en forma directa o por su encargo. Podrán localizarse dentro del perímetro urbano en las zonas destinadas vivienda, previo estudio y análisis de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como los factores ecológicos y de estabilidad del suelo, con fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que a de ocuparlas. Según el programa, el urbanizador siempre deberá efectuar las siguientes obras indispensables:

Las Vías vehiculares y/o peatonales según secciones establecidas.

- Adecuación definitiva de las áreas libres verdes y las recreativas o de servicios comunales.
- Lotes limitados según las dimensiones mínimas establecidas.
- La infraestructura de servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía y alumbrado público según los planes respectivos existentes al momento del proyecto o en su defecto según las especificaciones que determine la empresa que presta el servicio.

La aprobación de las urbanizaciones será dada por la oficina de Planeación Municipal y su tratamiento interno será diligenciado con carácter prioritario bajo modalidad de aprobación especial. Esta aprobación tendrá todos los avisos de aprobación definidos de tal forma que permita a los propietarios de los lotes y/o viviendas, poder adelantar obras de construcción mejorar en forma legal ante la oficina de Planeación, siempre y cuando las obras se desarrollen en sus respectivos lotes, respeten los lineamientos mínimos y las normas de construcción establecidas.

6.21 DE LA AFECTACIÓN AL USO PÚBLICO

Afectase al uso público todos los predios urbanos, suburbanos y rurales, en las áreas que el ordenamiento Territorial determinó como de Equipamientos, Recreación, Protección o Espacio Público; como constitutivos del uso social obligado. Las áreas que se establezca para uso público deberán ser señalada específicamente en las zonas afectadas, en un plazo máximo de 1 año a partir de esta normatividad. Quedarán congeladas todos los precios o zonas por los que pasen las vías y que sean afectados al uso público para espacio públicos. En caso de que sea solicitado un uso transitorio se podrá autorizar, previo compromiso por escrito y registrado mediante escritura pública, de que toda construcción, mejora, adecuación, ampliación o reparación que se autorice para dicho uso, no serán pagados por el Municipio, se harán a cuenta riesgos del propietario.

6.22 DEL PATRIMONIO Y ESPACIO PÚBLICO

Sobre los elementos construidos que representen o constituyan parte de la memoria colectiva del Municipio, sean referentes de orientación, integración e identidad histórica o cultural; elementos con valor social por el servicio al que se encuentran destinados; sitios de encuentro y referencia urbana, no se podrá realizar ninguna intervención de carácter individual, aunque estos sean de propiedad privada; ya que conforman parte del espacio público y estarán sujetos a la normatividad establecida por la ley definida en el Decreto 1504, reglamentario del espacio público; y el Decreto 151 de 1998, por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en el tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

6.23 DE LOS APARTAESTUDIOS

Se permiten las unidades de vivienda conformadas por salón - comedor, alcoba, cocina y baño para máximo dos personas en cada unidad, con un área construida de 40 metros

cuadrados. Estos deberán cumplir condiciones de ventilación e iluminación, al igual que un manejo adecuado de los retiros. Se construirán zonas comunes al interior de las edificaciones donde se dispondrán de áreas de lavado, planchado y secado de ropas. Su acceso desde la vía será único.

6.24 DE LA ACCESIBILIDAD ARQUITECTÓNICA

Se deberá disponer de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilidad de los limitados físicos, con su respectiva señalización; en esta forma se aplicará en todas las áreas del territorio municipal con especial énfasis en las áreas donde predominen los usos comerciales.

6.25 DE LAS CUBIERTAS

Se permite usar tejas de barro, zinc o eternit, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía.

6.26 DE LOS PARAMENTOS

No se permitirá retrasar los paramentos con respecto al paramento tradicional predominante y existentes. Por ningún motivo se permitirá expuestos sobre fachada elementos como tanques de agua, antenas de cualquier tipo, ni equipos de cualquier índole, que no armonicen con la estética de esta.

6.27 PARQUEADEROS

Para todo edificio de multifamiliares se debe disponer de por lo menos, un parqueo privado por cada 3 unidades de vivienda; esto deberá tener unas dimensiones mínimas de 2.4 mts x 4.8 mts para cada vehículo y para cada circulación de un ancho mínimo de 5 mts. Toda área destinada a parqueaderos deberá disponer de ventilación natural y en lo posible la iluminación. Si se localizan en sótanos o semisótanos las rampas de acceso se iniciará en la línea de paramento y su pendiente no excederá del 20%.

6.28 DE LAS PARCELACIONES CAMPRESTRES EN EL ÁREA RURAL

La oficina de Planeación conjuntamente con Corantioquia reglamentará las normas para las parcelaciones del área rural en un término no mayor de tres meses.

7 NORMAS DE CONSTRUCCION CASOS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

7.1 ALCANCE DE LA REGLAMENTACION.

Restablecen con el carácter de especiales, las normas de construcción correspondientes a los talleres de mecánica automotriz, las estaciones de servicio, las edificaciones localizadas en los ejes de vía (ó de comercio lineal) y los pasajes comerciales.

7.1.1 NORMAS DE CONSTRUCCION PARA TALLERES DE MECANICA

AUTOMOTRIZ.

Toda edificación localizada sobre la carrera 20 (troncal Occidental), sector de La Yé y diagonal 2a, que haya de destinarse a taller de mecánica automotriz deberá observar las siguientes especificaciones mínimas y las restricciones de uso señaladas en el Plan.

Areas y frentes mínimos:

Para vehículos cuyo peso no exceda de tres toneladas, locales de 150 m².

Para vehículos cuyo peso no exceda de 6 toneladas, locales de 300 m².

Para vehículos cuyo peso exceda de 6 toneladas, locales de 600 m² -

Para motocicletas, locales de 90 m².

La actividad respectiva debe desarrollarse en el interior del local.

El inmueble debe disponer de un adecuado aislamiento, con respecto a las edificaciones contiguas y de un muro de cierre a una altura no inferior de 3 m.

La circulación de vehículos en su interior debe ser expedita.

La parte exterior de la construcción debe proveerse de adecuada señalización sobre acceso y salida de vehículos.

El funcionamiento del servicio debe satisfacer además las exigencias sobre seguridad que señale la Administración Municipal, especialmente lo relacionado con sistemas e instrumentos para la prevención de siniestros.

7.1.2 NORMAS DE CONSTRUCCION PARA ESTACIONES DE SERVICIO Y SIMILARES:

La construcción y funcionamiento de estaciones de servicio y establecimientos similares, debe ajustarse a las siguientes exigencias básicas, sin perjuicio de satisfacer los requisitos de seguridad que señale la oficina encargada de control de incendios, y cumplir además con las especificaciones que sobre edificación, tanques subterráneos y sus accesorios señale el Ministerio de Minas y Energía:

Los tanques de almacenamiento de combustible han de localizarse a una distancia mínima de 12 m con respecto a construcciones vecinas.

El 70% del área total del terreno, debe acondicionarse para el parqueo y circulación de los vehículos que utilicen los servicios

Las edificaciones deben disponer de suficiente señalización y deben cumplir con el visto bueno del Ministerio de Minas y Energía.

7.1.3 NORMAS DE CONSTRUCCION PARA PASAJES COMERCIALES.

Para el funcionamiento de pasajes comerciales, que corresponden a la tipología de comercio lineal señalada antes, y que comunican dos o más vías y operan bajo una administración común, se requiere el estudio particular de la Oficina de Planeación Municipal y la satisfacción de los siguientes requisitos básicos.

Las edificaciones deberán disponer de un 15% del área del lote para espacios descubiertos o plazoletas cubiertas con domos, para fines recreativos y debidamente amobladas.

El ancho mínimo de circulación será de 4 m. libres, cuando se ubiquen locales a ambos costados y de 2.50 m. libres, cuando sólo existan locales en uno solo de los lados.

Dispondrán además de 1% del área total construida para servicios tales como oficinas, depósitos y servicios sanitarios.

Entre espacios descubiertos de un pasaje, o cubiertos con domos que suministren iluminación y ventilación natural, no se permitirá una distancia superior a 40 m. Si el pasaje dispone de 2 o más pisos, destinados a comercio, el ancho mínimo de las escalas debe ser de 2 m.

El índice de construcción permitido es de 2.6 m.

Finalmente en cuanto a alturas, los pasajes comerciales se rigen por las normas de su sector de Ubicación.

7.1.4 SOBRE PROTECCION A LOS LIMITADOS FISICOS.

En los proyectos constructivos referentes al fleo institucional a centros y Pasajes comerciales y en otras edificaciones a juicio de la Oficina de Planeación, deberá preverse de rampas para el acceso de los limitados físicos.

8. NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA EL AREA SUBURBANA

8.1 ALCANCE DE LA REGLAMENTACION.

Los proyectos correspondientes al área suburbana del municipio deberán satisfacer las exigencias que se establecen en este Plan, con excepción de las edificaciones destinadas al uso industrial o agroindustrial

8.1.1 SOBRE RETIROS-

El retiro frontal a ejes de vía principales o sean aquellas que conecten con veredas, corregimientos del municipio será de 15 m.

Retiro Lateral o linderos: 10 m.

Retiros a corrientes naturales de agua: Los que establezca para cada caso

CORANTIOQUIA.

Las fajas correspondientes a tales retiros deberán arborizarse con especies nativas, relacionadas con el Plan de Ordenamiento Territorial.

8.1.3 SOBRE INFRAESTRUCTURA BASICA.

Los servicios públicos de acueducto y alcantarillado estarán a cargo del propietario del proyecto. Para el efecto el interesado presentará el plano correspondiente y la Oficina de Planeación conceptuará en caso sobre la viabilidad del sistema, con base en el concepto de factibilidad expedido por la oficina respectiva.

8.1.4 SOBRE AREAS DE CESION

Toda construcción deberá ceder de manera gratuita y mediante escritura pública registrada las fajas correspondientes a retiros de vías.

9. NORMAS PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y AGROINDUSTRIALES

Para esta tipología de edificaciones, rigen las siguientes normas básicas:

9.1 SOBRE RETIROS.

Regirán las mismas exigencias señaladas en los numerales anteriores.

9.2 SOBRE INDICES Y AREAS:

Índice de ocupación: El 60% del área bruta del lote.

Área del lote: No se exige lote mínimo; ello queda sujeto al estudio particular de la Oficina de Planeación en consideración a la índole de la industria o agroindustria.

9.3 SOBRE INFRAESTRUCTURA BASICA.

Los servicios públicos de acueducto y alcantarillado estarán a cargo del propietario del proyecto, para lo cual deberán presentar al plano correspondiente al sistema. Cuando estén en el área rural deberán cumplir los requisitos sobre reforestación anterior.

Las propuestas sobre tratamiento de aguas residuales y sobre acueducto, deberán disponer de la aprobación de CORANTIOQUIA o de la entidad respectiva.

10. NORMAS URBANISTICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA EL AREA RURAL

10.1 ALCANCE DE LA NORMA.

Las especificaciones urbanísticas y de construcción correspondientes al área rural, se relacionan básicamente con la vivienda campesina, con las viviendas de recreo, con los programas de parcelaciones de recreo y con los proyectos para fines comerciales, industriales y de servicios.

Tipología de vivienda: Aislada

Retiros laterales y de fondo a linderos: Diez (10) metros.

Retiros a vías principales: 15 m.

Retiros a vías secundarias: 10 m..

Retiros a vías terciarias: 5 m.

Retiros a corrientes de agua: Los señalados por CORANTIOQUIA.

En este evento las respectivas fajas deberán arborizarse con especies nativas

10.2 INDICE DE OCUPACION:

El índice de ocupación es del 0.05

10.3 AREAS DE CESION.

Habrà de cederse mediante escritura pública en favor del municipio las fajas correspondientes a vías públicas y el 5 % del área bruta del terreno para servicios comunales; en caso de que tales servicios no se requieran en el sector de ubicación del proyecto, el urbanizador deberá cancelar el valor de la faja respectiva en dinero con base en el avalúo catastral vigente; los dineros que así se recauden deberán ser invertidos preferentemente por el municipio, en programas de servicios comunales que se requieran para conformar el Banco de Tierras.

El área mínima a parcelar se definirá a corto plazo.

10.4 INFRAESTRUCTURA BASICA.

La propuesta sobre tratamiento y disposición de aguas residuales deberá ser analizada y arrobada por la Oficina de Planeación; los servicios de acueducto, energía y alumbrado

público serán de cargo del urbanizador y habrán de ser propuestos dentro del proyecto respectivo.

10.5 SOBRE REFORESTACION.

Además de las fajas de retiros a corrientes naturales de agua, cuya arborización se exige de acuerdo con lo señalado antes, el urbanizador deberá proveer de adecuada arborización un área equivalente a 6 m. en redondo de cada nacimiento de agua.

11. DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL

11.1 CLASIFICACION DE LAS VIAS.

Para los efectos del presente Plan las vías se clasificarán como sigue:

11.1.1 VIAS URBANAS Y SUBURBANAS.

Las que a su vez se subdividen de acuerdo con su función en principales, colectoras y de servicio

11.1.2 VIAS RURALES.

Las que a su vez se subdividen en intermunicipales, veredales y de penetración.

11.1.3 VIAS RELACIONADAS CON PROGRAMAS DE PARCELACION.

Para tal fin se subdividen en primarias, secundarias y terciarias

11.2 DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS AREAS

11.2.1 SISTEMA VIAL CORRESPONDIENTE AL PERIMETRO TRADICIONAL

El sistema vial primario o básico de comunicación vial del municipio, tanto a nivel urbano como suburbano está integrado fundamentalmente por las siguientes vías.

11.2.1.1 VIAS ARTERIAS.

Compuestas por la carrera 20, la carrera 3 a partir de la carrera 20 y la variante de la Troncal Occidental.

11.2.1.2 VIAS PRIMARIAS.

Compuestas por la calle 11, la calle 20, calle 22, calle 30 entre diagonal 1 y carrera 21, diagonal 1.

11.2.1.3 VIAS SECUNDARIAS Y/O COLECTORAS:

Compuestas por las siguientes calles y carreras: Carrera 2, Carrera 3, Carrera 3 A, Carrera 6, Carrera 6 Sur, Carrera 9 A, Carrera 15, Carrera 19, Carrera 21, Calle 3, Calle 8, Calle 10, Calle 18, Calle 21, Diagonal 2, Diagonal 22, Diagonal 4 y Transversal 4.

11.2.1.3 VIAS TERCIARIAS.

Comprende el reato de las vías consolidadas en el área urbana como vías vehiculares.

11.2.1.4 VIAS PEATONALES.

Comprende todas las ubicadas en los sectores de Caracolí (barrios El Roble, Caracolí, El Castillo, El Prado, Primero de Mayo, La Playa, La Esperanza y La Victoria).

Las vías ubicadas en este sector son vías que por sus especificaciones, no permiten ampliación de su sección, por tal motivo deben ser consolidadas como tales. De Igual manera pertenecen a esta clasificación las vías del barrio Santa Elena, Centenario y Pajonal.

11.3 SECCIONES DE VIA PARA EL SECTOR CENTRAL.

Todas las vías que corresponden al sector central se consolidan como vías terciarias.

11.4 SECCIONES EN VIAS PARA LAS NUEVAS ZONAS DE DESAROLLO.

En las áreas consideradas como futuras zonas de desarrollo, se prolongaran aquellas vías principales que le dan continuidad a la malla urbana; tales vías son: calle 20 se respetará la sección que posee actualmente dándole continuidad al tramo comprendido entre la carrera 10 y 20.

Calle 22, se propone su ampliación a partir de la carrera 9 de acuerdo con la sección mínima propuesta para una vía primaria la cual es de 15 m. y continuarla a partir de la carrera 20.

Calle 11, respetando en los terrenos de futura expansión urbana una sección mínima de vía primaria.

11.5 SISTEMA VIAL EN LOS DENOMINADOS EJES VIALES.

El sistema vial urbano esta conformado por los siguientes ejes viales: La Troncal Occidental, que pasando por el perímetro urbano pasa a ser carrera 20, teniendo una continuidad sobre la calle 30.

La calle 20, que se convierte en vía directora y normalizadora del tráfico urbano desde la

carrera 20 hasta el sector central.

La calle 20, que se convierte en vía directora y normalizadora del tráfico urbano desde la carrera 20 hasta el sector central.

La carrera 15, que en carácter de vía colectora distribuye el tráfico urbano sobre el sector de Pueblo Nuevo.

La carrera 6, que de igual manera aparece como vía colectora recogiendo el tráfico del sector central hasta el sector de pueblo Nuevo y Caracolí.

La diagonal 2, siendo una vía colectora distribuye el tráfico desde el sector central hasta el sector de La Yé.

La calle 11, que tiene un carácter de vía primaria y desembotella el sector de Pueblo Nuevo uniéndolo con la carrera 15 y carrera 6.

11.6 SISTEMA VIAL EN EL AREA RURAL.

En El area, rural del municipio, se distinguen las siguientes vías principales:

La Troncal de la Paz que une a Caucasia con los municipios de El Bagre y Zaragoza.

La carretera que conduce al municipio de Nechí.

11.7 RETIROS OBLIGATORIOS EN LAS VIAS SUBURBANAS Y RURALES.

Se propone dejar como retiro a la vía, una faja de 30 m.

11.8 DE LA SECCION MININA DE LAS VIAS PUBLICAS

Las vías públicas se clasifican en arterias, primarias, secundarias y/o colectoras, terciarias y peatonales.

Esta clasificación corresponde a la jerarquía que la vía tiene de acuerdo a su importancia. Las secciones para estas vías pueden apreciarse en los gráficos adjuntos a este. Estatuto.

11.9 DE LAS INTERSECCIONES. SOLUCIONES A PUNTOS DE CONFLICTOS.

Zona de conflicto de la calle 20 entre carreras 8 y 12. . Se dejará solo la calle 11 con acceso de vehículos que vienen de la costa y salida hacia Medellín colocando la debida señalización.

Zona de conflicto en las calles 8, 10 y 12. Se dará continuidad al separador de la carrera 20, para evitar los cruces peligrosos, de igual manera se prohíbe el giro a la izquierda.

Zona de conflicto de la carrera 20 con calle 20. Allí se dirigirá el flujo vehicular

liviano a través de la calle 20.

Zona de conflicto de la carrera 20 con calle 22. A través de la calle 22 se dará circulación al tránsito pesado (más de 7 toneladas) y al transporte masivo de pasajeros

Zona de conflicto calle 30 con carrera 21. Se prohíbe giro a la izquierda evitando los cruces de alta peligrosidad.

Zona de conflicto calle 30 Con la carrera 21A y carrera 20. Se propone en esta zona la construcción de una glorieta utilizando el área ocupada por el reloj.

12. DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN VIAL

12.1 SOBRE INSTRUMENTOS LEGALES. AFECTACION DE PREDIOS.

La sola adopción de los proyectos viales establecidos en el presente plan vial, y de los proyectos viales específicos que corresponden a su desarrollo o ejecución junto con las diversas alternativas que se juzguen necesarias por razones técnicas, financieras o de otra índole de importancia similar, implica expresamente para la Administración Municipal, la facultad de decretar en cada caso la afectación o congelación de predios, hasta por un término de nueve años, previa inscripción de la respectiva decisión administrativa en la oficina de registro de instrumentos públicos, y junto con la celebración de los contratos a que haya lugar con los propietarios afectados, en aspectos tales como: valor y forma de pago de las compensaciones; si tal decisión diere lugar a la indemnización de perjuicios en los términos del inciso final del Artículo No. 37o. de la Ley 9a de 1989.

La afectación o congelación de predios previstas procede desde la adopción en forma legal, del proyecto correspondiente. En consecuencia, si para la ejecución de las obras es preciso prever varias alternativas de localización o de especificaciones. la afectación legal comprenderá las diferentes fajas de terreno o los inmuebles varios involucrados en el correspondiente proyecto -

Las afectaciones a que se refiere implicarán en cada evento, la suspensión, congelación o limitación de licencia o patente de construcción, parcelación, urbanización o funcionamiento, todo de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV de la Ley 9a de 1989,

12.2 SOBRE INSTRUMENTOS LEGALES ADQUISICION DE PREDIOS.

Con base en las facultades conferidas a la Administración se precederá a la adopción de los proyectos particulares que exige el desarrollo del presente Plan. y con base a las normas contractuales vigentes a negociar y suscribir los contratos necesarios en lo relacionado especialmente con la adquisición parcial o total de predios, si los límites de competencia o cuantías lo permiten, así como a disponer o decretar la realización parcial o total de las obras por el sistema de retiros obligatorios, por fondos comunes, por el sistema de Valorización o por otro sistema legalmente admisible.

13. DE LOS TRAMITES SIMULTANEOS

13.1 CONSTRUCCION SIMULTÁNEA O POR ETAPAS.

Conjuntamente con la licencia definitiva de urbanización el interesado podrá solicitar alineamiento y licencia provisional de construcción simultánea o por etapas. En este evento la licencia definitiva de urbanización comprende la totalidad del proyecto, pero el recibo podrá ser cada una de las etapas previstas.

13.2 TRAMITES PARA URBANIZACION Y CONSTRUCCION SIMULTÁNEAS

Cuando se trate de construir simultáneamente, la Oficina de Planeación constatará que cada una de las etapas resulte autosuficiente en todos los aspectos, y así se señalará claramente en el respectivo proyecto.

En este evento, el interesado adicionará la relativo a índices de ocupación y de construcción. número de bloques, de pisos y apartamentos, si fuere el caso, numero de parqueaderos privados y de visitantes, amoblamiento urbano y demarcación de retiros, además de satisfacer las exigencias establecidas para el respectivo proceso de construcción.

14. DEL ALINEAMIENTO

14.1 TRAMITES PARA SOLICITUD DE ALINEAMIENTO.

Para la obtención o revalidación de la tarjeta de alineamiento el interesado habrá de cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud firmada por el interesado, resumen de información básica sobre localización del inmueble, propósito del alineamiento, área y dimensiones especialmente
- b. Recibo de pago del impuesto del alineamiento.

Cuando la Oficina de Planeación lo considere necesario podrá exigir la localización del inmueble, objeto de la solicitud, en un plano en escala 1: 500 o 1: 2.000.

La tarjeta de alineamiento tendrá una validez de un (1) año contado desde la fecha de su expedición, su revalidación se someterá al trámite señalado.

15. DE LOS TRÁMITES PARA PARCELACIONES

15.2 DE LA LICENCIA DEFINITIVA.

Para la obtención de la Licencia definitiva de parcelación, el solicitante deberá acreditar el cumplimiento de las siguientes exigencias:

- a. Paz y salvo por concepto de alineación e impuesto de construcción.
- b. Escritura Pública registrada, correspondiente a las cesiones obligatorias y gratuitas de fajas de terreno.
- c. Prueba o constancia del cumplimiento de las demás exigencias. Tratándose de la adecuación de áreas para servicios comunales, en caso de que el proyecto no lo requiera, su cumplimiento puede ser eximido por la Oficina de Planeación. Sí la ubicación propuesta resulta inadecuada; del mismo modo se exigirá su relocalización con miras a prestar el mejor servicio a la comunidad.

Cumplidas las anteriores exigencias, se procederá al otorgamiento de la licencia definitiva de parcelación.

16. DE LOS TRÁMITES PARA CONSTRUIR

16.2 SOLICITUD DE LICENCIA DEFINITIVA DE CONSTRUCCION

La LICENCIA DEFINITIVA de construcción podrá ser otorgada por la Oficina de Planeación, previo el análisis de la siguiente información:

- a. Verificación sobre el cumplimiento cabal de los requisitos y especificaciones propios de cada edificación, tales como: retiros, índices, alturas y dimensiones de áreas.
- b. Resolución sobre avalúo catastral expedida por la correspondiente oficina.
- o. Paz y Salvo por concepto de impuesto de construcción y nomenclatura, en el caso en que se hubieren autorizado y efectuado variaciones al proyecto original que den lugar al cobro adicional por tales conceptos.

16.3 LICENCIA DE CONSTRUCCION.

La licencia de construcción tendrá una vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición.

En caso de construcción de la edificación amparada por la licencia de construcción, por causa atribuible a fuerza mayor o caso fortuito, podrá iniciarse el proceso de reconstrucción con la sola revalidación de la tarjeta de alineamiento y sin lugar al pago de nuevo impuesto de construcción. Siempre que se conserven las mismas especificaciones amparadas por dicha licencia.

17. DE LOS TRÁMITES PARA ADICIONAR Y REFORMAR

17.1 CONCEPTOS PREVIOS.

Para los fines de lo anterior, señálense los siguientes conceptos previos:

17.1.1 REFORMA TOTAL.

Comprende el cambio de las estructuras que implique la sustitución de muros portantes por vigas, columnas y elementos similares, o la demolición o redistribución de espacios o rediseño de fachadas, generándose en todo caso nuevas destinaciones.

17.1.2 REFORMA PARCIAL.

Comprende la reforma de interiores con modificación de fachada, que implique cambio de cerradura y redistribución de los espacios interiores, originándose nuevas destinaciones.

17.1.3 REFORMA MENOR.

Comprende la reforma de interiores con redistribución parcial de los espacios, sin que se ocasionen nuevas destinaciones.

17.1.4 REFORMA MININA.

Comprende toda obra que se oriente básicamente a la refacción, enlucimiento o mejoramiento de la edificación, como cambio de puertas, reparación de techos u otras obras que no implican redistribución de los espacios internos.

17.1.5 ADICION.

Comprende toda obra que genere nuevos espacios construidos, altura o por ampliación a nivel de las áreas construidas

18. TRAMITES PARA REFORMAS Y ADICIONES.

Las reformas totales y parciales y las adiciones que superen los 30 m². Deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción; para este caso el interesado deberá anexar copia de la respectiva licencia de construcción.

Las reformas menores y las demás adiciones de áreas se tramitarán bajo la observancia de los siguientes requisitos cumplidos los cuales se otorgará por la Oficina de Planeación el permiso único:

- a. Licencia de construcción de la edificación
- b. Tarjeta de alineación.
- c. Paz y Salvo por razón del impuesto de construcción respectivo
- d. Localización de la propiedad con indicación de la dirección, área, frente y fondo obras que se pretenden adelantar.

Las reformas mininas no requieren trámites ante Planeación Municipal ni generan impuesto de construcción

19. DE LOS TRÁMITES PARA LICENCIA DE USO.

19.1 SOLICITUD DE LICENCIA.

De acuerdo con lo señalado en este Plan de Ordenamiento Territorial, los terrenos del municipio tienen un uso asignado con base en las necesidades y conveniencias del desarrollo.

En consecuencia de ello todo inmueble que pretenda adecuarse, urbanizarse, reformarse o construirse deberá disponer de la LICENCIA DE USO, expedida por la Oficina de Planeación

El trámite respectivo implica para el interesado, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Nombre del propietario del inmueble
- b. Localización precisa, áreas y dimensiones.
- c. Tratándose de un uso de los clasificados como restringidos en este Estatuto, deberán plantearse los sistemas y procedimientos para evitar todo tipo de contaminación, perturbación o cualquier otro tipo de efecto nocivo para la comunidad.

La Licencia de uso a que se refiere podrá solicitarse y obtenerse simultáneamente con la

solicitud de licencia provisional, bien sea de urbanización o de construcción, según el proceso.

En dicho evento, a los trámites propios de urbanización o de construcción deberá adicionarse el previsto en los numerales anteriores.

La licencia de uso tendrá vigencia de dos años contados a partir de la fecha de su expedición.

20. DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

20.1 DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA.

Sin perjuicio de las normas adjetivas establecidas en los reglamentos de policía en todo evento en que haya de utilizar un inmueble para una destinación específica, cuyo funcionamiento este regulado por disposiciones especiales tales como normas de seguridad, de sanidad, de policía u otras, deberá obtenerse la LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO, tal es el caso de inmuebles destinados a hoteles, residencias y similares; servicios funerarios; establecimientos abiertos al público, urbanizaciones industriales y otras edificaciones que pueden ofrecer riesgo de contaminación o de perturbación pública. Para tales casos el interesado deberá suministrar a la Oficina de Planeación con miras al otorgamiento de la licencia, la siguiente información:

- a. Nombre del propietario.
- b. Licencia de uso y de urbanización o construcción vigente según el caso.
- c. Localización precisa, área y dimensiones.
- d. Indicación de la destinación propuesta.
- e. Los demás requisitos que para cada caso se exijan en las normas de policía o en reglamentaciones especiales.

La Licencia de Funcionamiento tendrá la vigencia que determinen las reglamentaciones especiales.

21. DE LOS TERMINOS, SANCIONES URBANISTICAS Y LAS DISPOSICIONES ESPECIALES

21.1 DE LOS TERMINOS PARA DECIDIR.

El municipio dispondrá de un término de treinta (30) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.

Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiese pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención, a las normas que regulen la actividad. El plazo en el caso de las licencias de construcción podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La falta de pronunciamiento oportuno de los plazos previstos en los numerales anteriores será causal de mala conducta para el funcionario competente.

21.2 SOBRE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LAS VIVIENDAS:

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

22. SOBRE SANCIONES URBANISTICAS.

El Alcalde Municipal podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción.

a. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una. para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia requiriéndola o cuando ésta haya caducado o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y echamiento de la obra, la suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habilitación permanente de personas en el predio –

b. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada uno para quienes usen o destinen un inmueble a fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, para quienes usen un inmueble careciendo de ésta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y de la suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

c. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y contravención a las normas urbanísticas. y la demolición de la parte del inmueble no autorizada o construida en contravención a lo previsto en la licencia

d. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdeo y bienes de uso público, o lo encierren sin autorización de las autoridades de Planeación o las Administrativas en su defecto, además de la demolición el cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del

cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro municipal, y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, si los hubiere.