

ACUERDO 022 DE 2.002

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios,

ACUERDA

TITULO I

COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1

GENERALIDADES

ARTICULO 1: Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santander de Quilichao, que constituya de conformidad con los lineamientos de la ley 388 del 18 de julio de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

Son parte constitutiva de este Acuerdo los siguientes documentos:

1. El Documento Técnico Soporte.
2. El Documento Resumen.
3. Los Planos respectivos

ARTICULO 2: Las disposiciones previstas y sus instrumentos, contenidos en el presente Acuerdo de Plan Básico de Ordenamiento Territorial regirán el desarrollo físico y la utilización del suelo en el Municipio Santander de Quilichao.

ARTICULO 3: La vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial será de diez (10) años, el Alcalde o el Concejo Municipal podrán revisarlo y actualizarlo por iniciativa propia, mediante Acuerdo con base en la norma urbanística general o cuando se presente uno de los siguientes motivos:

La consolidación de los estudios de oferta ambiental del Municipio.
Se cumpla el desarrollo de la política de vivienda Municipal.
Se cumpla el desarrollo de los Estudios de Riesgo

CAPITULO 2

VISION, OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 4: VISION: El Municipio Santander de Quilichao en el año 2010 será el Centro nodal de la región Norte - Caucana, líder y autónomo en el manejo de sus recursos naturales, económicos, financieros, sociales y culturales, generador de desarrollo integral, equitativo y sostenible bajo procesos de participación ciudadana e integrado al desarrollo subregional y nacional.

ARTICULO 5: OBJETIVOS GENERALES: Son objetivos generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el largo plazo los siguientes:

1. Ordenar el territorio municipal buscando el equilibrio económico, social y ambiental a través del aprovechamiento racional del suelo.
2. Organizar las ofertas potenciales de servicios públicos, suelos y equipamientos que permitan el desarrollo armónico de la comunidad Quilichagueña, participando en la dinámica subregional o Regional.
3. Transformar la Administración municipal en una empresa rentable y eficiente
4. Inducir el desarrollo territorial equilibrado

ARTICULO 6: Implementétese ds siguientes convenios subregionales con la participación y concertación comunitaria y considerados a través del Comité Técnico Permanente de Planificación del Sur del Valle y Norte del Cauca:

1. Reconocer el lugar preponderante que ocupa el río Cauca en la subregión y su papel de eje estructurador del territorio. Delimitar una franja de 500 metros de protección con usos agrícolas, agropecuarios, ecoturísticos y acordes con su potencial sobre cada una de las márgenes del río Cauca.
2. Concertar y unificar entre los municipios de la subregión las especificaciones técnicas para la infraestructura vial y de redes de servicios públicos que faciliten su interconexión.
3. En cuanto a usos del suelo, acordar las mismas áreas de actividad y normas urbanístico - arquitectónicas y usos permitidos en las zonas limítrofes, con el fin de disminuir conflictos en tal sentido.
4. Prevenir conurbaciones futuras y desequilibrios en la subregión autorizando nuevos desarrollos urbanísticos residenciales únicamente cuando estén ligados o vinculados directamente a la expansión natural de las cabeceras municipales, cabeceras de corregimientos y núcleos poblados existentes en el área rural.
5. Definir de manera concertada entre los municipios comprometidos la disposición de nuevos equipamientos con carácter regional y subregional y de grandes proyectos relacionados con infraestructura de comunicación, parques tecnológicos, ejes industriales, complejos residenciales, etc.
6. Concertar intermunicipalmente la definición de la estructura ambiental principal a fin de establecer las diferentes áreas de protección y/o conservación de los elementos constitutivos del soporte ambiental de la subregión.
7. Coordinar y concertar entre los municipios de la subregión el tipo de alternativas de sistemas de saneamiento, como los relacionados con la disposición final de residuos sólidos y el tratamiento y evacuación de aguas residuales, etc. con el fin de minimizar los impactos producidos en el medio ambiente.
8. Concertar la conservación y promoción de las riquezas arquitectónicas, arqueológicas y culturales como patrimonio y valores de la subregión y la región.

9. Propender por la especialización y complementariedad concertada y funcional de los municipios de la subregión apoyando su fortalecimiento en relación con su vocación y estableciendo alternativas para el manejo y control de las migraciones.
10. Reconocer la importancia que para la subregión tiene el Biopacífico como espacio de conexión, intercambio comercial, cultural y empresarial con el mundo y aceptar el reto de la competitividad que ello implica.
11. Concertar y coordinar el tratamiento de temas urgentes para la subregión, tales como seguridad alimentaria, manejo de lo social y lo económico.
12. Diseñar y concertar un Plan Estratégico para la Subregión.

CAPITULO 3

POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESTRATEGIAS GENERALES

ARTICULO 7: El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los siguientes lineamientos:

- **Política Medio ambiental**

Se garantizará de acuerdo a la normatividad existente y en aras de restablecer el equilibrio ambiental en el municipio y la región, el buen uso y manejo de los recursos naturales para recuperar las relaciones de equilibrio y sostenibilidad que se deben establecer entre los hombres y la naturaleza, disminuyendo la vulnerabilidad de los asentamientos humanos y el deterioro del paisaje.

Estrategias generales

- Implementando las actividades técnicas, políticas administrativas, educativas y socioeconómicas que permitan proteger y conservar los ecosistemas.
- Implementando programas con amplia participación comunitaria e institucional enfocados a la recuperación de los ciclos naturales y biológicos, que faciliten el equilibrado funcionamiento de los ecosistemas y sus relaciones para asegurar la oferta ambiental comunitaria.
- Capacitando y promoviendo en la comunidad un cambio de actitud frente a la demanda de oferta de bienes y servicios naturales
- Conformando grupos de veedurías urbanas y rurales que ayuden a controlar las actuaciones de sus habitantes, las organizaciones y la administración municipal frente a lo planteado en el PBOT.
- Procurando que los intereses comunitarios estén por encima de beneficios individuales y corporativos

- **POLITICA SOCIAL**

Se propenderá por mejorar las condiciones y la calidad de vida de la población Quilichagüeña de acuerdo a los preceptos constitucionales y legales

Estrategias generales

- Fortaleciendo el proceso de planeación y ordenamiento territorial, participando en los proyectos de orden departamental y nacional.
- Mejorando y organizando el sistema vial acorde con la ubicación regional del municipio
- Mejorando y ampliando la cobertura de los servicios sociales (educación, salud, recreación y deporte)
- Mejorando la oferta de servicios públicos en la totalidad del territorio
- Preservando y fortaleciendo el patrimonio cultural
- Generando condiciones (técnicas, logísticas, de capacitación y conocimiento) para la participación de la comunidad en los procesos de control, planeación y gestión pública.

• POLÍTICA URBANA

El sector urbano del municipio se desarrollará de manera ordenada, organizada, segura y bajo criterios de sostenibilidad integral. Se brindará a los habitantes condiciones de habitabilidad, calidad de servicios públicos, calidad espacial y de vida; en función de la planificación y el diseño previo de las actuaciones a realizarse sobre las áreas urbanas.

Estrategias Generales

- Impulsando una conciencia ciudadana frente a la planificación, sensibilización y educación urbana.
- Induciendo mecanismos de asociación que redunden en una actitud consciente y responsable frente a la ciudad.
- Implementando las herramientas jurídicas y técnicas necesarias para el control del desarrollo urbano, al asumir los códigos y normas de ocupación, uso y manejo del suelo urbano surgidas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Asumiendo un modelo de ocupación del espacio urbano que responda al territorio de manera racional, contextualizada, histórica y sostenible.

• POLITICA ECONÓMICA

El sector productivo (Bienes y servicios) deberá reactivar y desarrollará bajo criterios de competitividad, tradición (autoconsumo y economía familiar) y sostenibilidad. Se facilitará las condiciones económicas, socio - culturales y legales para que los productores, actúen en función de la aptitud general el territorio.

Estrategias generales

- Mejorando las condiciones socio - culturales de la población (salud, educación, vivienda, saber cultural, etc.) para mejorar los modos de producción e incrementar la productividad.
- Fomentando acciones para un encadenamiento (horizontal y vertical) productivo entre los sectores, permitiendo una unión entre las zonas de desarrollo industrial y las zonas productoras de insumos y servicios, no solamente en el contexto local, sino en sectores promisorios en los que el departamento del Cauca tiene tradición y vocación (región).

Logrando así la gestión de recursos para el fomento económico en el nivel departamental, nacional e internacional.

- Conectando directa o indirectamente las producciones al mercado externo evitando la intermediación como componente de valor agregado.
 - Ampliando y mejorando la infraestructura y los servicios para la producción de los diferentes sectores.
 - Accediendo a los medios y sistemas de información económica (compradores, productores, bolsas agropecuarias, sistemas ambientales, etc.) facilitando la incorporación de las tecnologías apropiadas de producción como los canales de comercialización.
 - Generando espacios de concertación y coordinación entre el sector privado, comunidad y Municipio para la reinversión de excedentes en proyectos productivos, sociales y ambientales.
- **POLITICA ADMINISTRATIVA**

La Administración municipal se adaptará y organizará bajo el esquema de descentralización del Estado. Se facilitarán las condiciones administrativas, tecnológicas, logísticas y legales para que la Administración funcione bajo el criterio de autonomía fiscal.

Estrategias generales

- Adecuando la estructura administrativa municipal a los requerimientos administrativos funcionales (organización, dirección y control) y a los recursos propios efectivos.
- Mejorando la capacidad instalada de la Administración en infraestructura, sistemas (software y hardware) comunicaciones y talento humano calificado.
- Implementando sistemas de recaudos, cobros y pagos eficientes y eficaces que permitan una estabilidad financiera pero sobretodo credibilidad en los contratistas de bienes y servicios.

ARTICULO 8: OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS POR SISTEMAS

• **SISTEMA POLITICO ADMINISTRATIVO**

OBJETIVOS :

- Definir en el corto plazo la división político administrativa del municipio (Comunas, barrios, corregimientos, veredas, resguardos y territorios) conforme a los lineamientos que del orden nacional se adopten.
- Adaptar la estructura administrativa del municipio a las necesidades de gestión, administración, planificación y control.

ESTRATEGIAS :

- Generando espacios de participación y concertación del ente administrativo y comunidad en la definición de la división política del municipio.
- Elaborando la propuesta que determina la organización y la funcionalidad de sus elementos administrativos

- **SISTEMA BIOFISICO**

OBJETIVOS : Fomentar la rehabilitación de la calidad del suelo de ladera.

ESTRATEGIAS :

- Impulsando la participación de la UMATA, Emquilichao, ONG'S y la comunidad, en la implementación de modelos agroforestales y silvopastoriles que ayuden a preservar los suelos a en beneficio de la productividad sostenida de las fincas
- Concertando, identificando, localizando y normatizando el uso y manejo de los suelos a sus potencialidades (agropecuarios, forestales, industriales, turísticas)
- Adelantando gestiones de innovación y adopción de tecnologías válidas para suelos de ladera mediante actividades de capacitación para el adecuado uso y manejo agropecuario
- Impulsando procesos de diversificación de productos agropecuarios en los diferentes pisos térmicos, con el respaldo de la Umata y entidades afines
- Promoviendo desde las escuelas y colegios el cambio de actitud del hombre frente a su entorno y el reconocimiento del valor de la oferta ambiental del municipio y de los beneficios actuales
- Promoviendo campañas de capacitación sobre los suelos de nuestro territorio por parte del municipio y las entidades competentes en la materia
- Fomentando la agricultura orgánica y prácticas de conservación de suelos de ladera
- Verificando, cuantificando y monitoreando el incremento o disminución de las áreas deterioradas
- Evitando la explotación minera en áreas de alta fragilidad con la cooperación y coordinación de las entidades afectadas, CRC, autoridades civiles y policivas.
- Promoviendo obras de estabilización de suelos en áreas deterioradas

- **SISTEMA ECONOMICO**

OBJETIVOS :

- Fomentar las actividades agropecuarias tradicionales (diversificadas) en el municipio
- Crear mecanismos que permitan la reinversión de los excedentes económicos en la región
- Articular las actividades agropecuarias, agroindustriales y manufacturera
- Promover la generación de empleo local

ESTRATEGIAS :

- Propiciando espacios de concertación entre gobierno, comunidad y sector privado, para el establecimiento de las zonas de reserva campesina Ley 100 de 1994
- Facilitando con instituciones gubernamentales y privadas créditos, subsidios y asistencia técnica
- Posibilitando en zonas estratégicas la implementación de comercialización y transformación
- Realizando estudios de factibilidad a mediano y largo plazo con el fin de asegurar la producción agropecuaria
- Apoyando la producción de insumos de uso agropecuario que no causan deterioro del suelo ni del ambiente (orgánico)
- Impulsando prácticas agronómicas para la conservación de suelos

- Fomentando por parte del sector privado la creación e implantación de microempresas que abastezcan de materias primas y servicios a las grandes empresas (outsourcing)
- Generando espacios de concertación con el sector cañicultor para el fomento de actividades agrícolas (Tradicional), sociales y ambientales
- Adecuando espacios para que los vendedores informales puedan desarrollar sus actividades respetando el espacio público, comprometiéndolos con el servicio al municipio.
- Fomentando la creación e implementación de empresas asociativas y comunitarias de diversos tipos en la localidad
- Promoviendo proyectos productivos sostenibles de carácter económico, social y ambiental
- Estableciendo convenios para la capacitación del recurso humano disponible de la región con el fin de cubrir la demanda de empresa potencial
- Desarrollando actividades productivas en sociedad entre el municipio y las comunidades
- Orientando institucionalmente a los inversionistas de la región en los procesos empresariales
- Identificando mercados potenciales de gran actividad económica (rentabilidad y comercialización)
- Estableciendo convenios institucionales para la capacitación en liderazgo y gestión empresarial

- **SISTEMA SOCIAL**

- **VIVIENDA**

OBJETIVOS :

- Garantizar la localización de las áreas necesarias para el desarrollo de vivienda de interés social de estratos 1 y 2.
- Participar en la oferta del mercado de vivienda en el municipio especialmente en los estratos bajos.
- Ejercer el control a la actividad de urbanización y vivienda
- Gestionar y garantizar los servicios públicos básicos.

ESTRATEGIAS :

- Creando el Banco Municipal de Tierras para vivienda y espacio público.
- Ejecutando el programa de vivienda de interés social municipal

- **VIAS Y TRANSPORTE:**

OBJETIVOS :

Mejorar y organizar la red vial municipal

ESTRATEGIAS :

- Mejorando los niveles de articulación de la malla vial urbana y rural con la región
- Controlando las empresas prestadoras del servicio de transporte hacia el área rural en lo relacionado con el mantenimiento mecánico de los automotores y condiciones de transporte (sobrecupos, normas de tránsito)

- Educando a la población en lo referente a normas de tránsito y convivencia ciudadana.
- Dotando y adecuando el Municipio de una infraestructura física para organizar las diferentes actividades relacionadas con el transporte.
- Controlando el tráfico vehicular para disminuir la accidentalidad formulando un plan vial que contemple el sistema de transporte.
- Educando a la población en lo concerniente a la participación y convivencia ciudadana

• **EDUCACION**

OBJETIVOS :

- Reorganizar la oferta educativa priorizando el mejoramiento de la calidad de la educación.

ESTRATEGIAS :

- Generando políticas de coordinación entre los niveles : municipal, departamental y nacional
- Posibilitando la ampliación, dotación, mejoramiento de la infraestructura educativa existente
- Concertando con la comunidad educativa la racionalización del personal docente y administrativo de la educación
- Creando espacios para la articulación y desarrollo de la etno educación
- Posibilitando en forma equitativa el fortalecimiento de los centros educativos por zonas
- Orientando la creación de mecanismos de control y evaluación sistémica de los planteles educativos
- Fortaleciendo la educación superior.

• **SALUD**

OBJETIVOS :

- Fortalecer la oferta de salud a nivel municipal y regional

ESTRATEGIAS :

- Promoviendo la participación comunitaria para el diseño y ejecución de los programas y planes en salud
- Fortaleciendo el Hospital Francisco de Paula Santander en atención en los niveles 2 y 3.
- Fortaleciendo QUILISALUD como Empresa Social del Estado en el nivel 1
- Reconociendo y fortaleciendo la práctica de la medicina tradicional de las comunidades indígenas y afrocolombianas
- Poniendo en funcionamiento el sistema local de salud para que opere en forma coordinada y planificada
- Coordinando con las organizaciones campesinas, cabildos indígenas y la Secretaría de Salud el mejoramiento de la dotación de los puestos de salud rurales.
- Optimizando el nivel de control de la Secretaría de Salud, frente a las Empresas Prestadoras de Salud y a la solución de beneficiarios de programas sociales.

- **RECREACION Y DEPORTE**

OBJETIVOS :

- Garantizar espacios de esparcimiento público y equipamientos para la recreación y el deporte.

ESTRATEGIAS :

- Optimizando los espacios recreativos, deportivos y de esparcimiento público en los sectores existentes urbano y rural
- Mejorando la estructura física recreativa municipal existente
- Fortaleciendo la coordinación interinstitucional en la ejecución de programas de iniciación deportiva
- Formulando un plan turístico intersectorial entre cultura, educación, deporte y desarrollo
- Impulsando la organización de los Juegos nacionales, departamentales y regionales en nuestro municipio.

- **CULTURA**

OBJETIVOS :

- Fortalecer la identidad pluriétnica y pluricultural
- Identificar y potenciar los sitios turísticos y culturales

ESTRATEGIAS :

- Formulando en Plan pluricultural
- Impulsando la celebración del I Festival de la Cultura Triétnica (Encuentro de las tres culturas) en nuestro municipio.

- **TURISMO**

OBJETIVOS :

- Desarrollar y fomentar la actividad turística en el municipio

ESTRATEGIAS :

- Fortaleciendo la infraestructura de los servicios básicos
- Posibilitando la creación de rutas etnoturísticas y ecoturísticas dentro del ámbito regional (Caloto, Santander, Salvajina, Silvia, Popayán).
- Desarrollando un estudio de los aspectos sociales, geográficos, culturales, con metas y objetivos claros
- Posibilitando alianzas estratégicas en microempresas mixtas para el desarrollo turístico.

- **SERVICIOS PUBLICOS**

OBJETIVOS :

Mejorar la oferta de servicios públicos trascendiéndola a nivel regional

ESTRATEGIAS :

- Incrementando y mejorando la infraestructura de servicios públicos

- Conservando, racionalizando y optimizando el uso de los recursos naturales disponibles, preservando el medio ambiente
- Fortaleciendo el nivel de competitividad de la empresa de servicios públicos aplicando criterios, estrategias de negocios que permitan su sostenibilidad, rentabilidad, solidez y eficiencia.
- Flexibilizando la participación de los capitales externos en la oferta de servicios de telecomunicaciones y electrificación
- Formulando un plan vial que contemple el sistema de transporte colectivo local y regional.

• **PARTICIPACION CIUDADANA**

OBJETIVOS :
Propiciar la cultura de participación ciudadana

- ESTRATEGIAS :**
- Facilitando la conformación y operatividad de los mecanismos de participación ciudadana.
 - Apoyando la funcionabilidad al Consejo Territorial de Planeación.
 - Generando espacios de evaluación, control y seguimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

• **URBANO**

- OBJETIVOS :**
- Definir el desarrollo urbano en las zonas con mejores condiciones de infraestructura de servicios
 - Planificar la localización de equipamiento urbano necesario
 - Incrementar el índice de espacio público por habitante en las áreas urbanas del municipio
 - Recuperar el patrimonio natural y paisajístico como espacio público

- ESTRATEGIAS :**
- Formulando y ejecutando planes de vivienda de interés social (estratos 1-2)
 - Asesorando y capacitando en autogestión a comunidades organizadas
 - Realizando el inventario de zonas subnormales, asentamientos humanos de desarrollo incompleto
 - Realizando los estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos en las zonas no aptas que están ocupadas, para efectos de mitigación y reubicación
 - Implementando y socializando la normatividad urbana
 - Recuperando el espacio público invadido
 - Reglamentando en los futuros desarrollos urbanísticos la concepción de espacios públicos dentro de sus esquemas de urbanización
 - Incrementando el porcentaje de cesión gratuita del municipio de zonas verdes por parte de los urbanizadores.
 - Induciendo canales de comunicación y ámbitos de educación sobre el espacio público en la comunidad
 - Proyectando un gran espacio de carácter público en cada una de las cuatro zonas homogéneas del municipio
 - Formulando el Plan de Espacio Público

- Generando un nodo alternativo de actividad articulado a macroproyectos
- Formulando un macroproyecto de renovación urbana que afecte el centro tradicional
- Dotando las entidades que atienden las emergencias de una sola sede (Cruz Roja, Defensa Civil) denominado Centro de Atención de Emergencias CAE.

ARTICULO 8: PRINCIPIOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial se regirá por los siguientes principios:

1. Participación social
2. Sostenibilidad
3. Equidad social
4. Competitividad
5. Equilibrio del desarrollo territorial
6. Prevalencia del interés colectivo sobre el interés particular
7. Coordinación administrativa e interinstitucional
8. Distribución equitativa de las cargas y beneficios

CAPITULO 4

JERARQUIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ARTICULO 9: La Ley 388 de 1997 ordena las normas urbanísticas en Estructurales, Generales y Complementarias, estableciendo los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación. Estas normas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

1. **NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES.** Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, entre estas se incluyen:

Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

- 1.1. Todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo,
- 1.2. Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos;

- 1.3. Las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal.
- 1.4. Las que establecen criterios y procedimientos para la caracterización de las unidades de actuación, su delimitación e incorporación posterior.
- 1.5. Las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
- 1.6. Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales
- 1.7. Las que se relacionan con el medio ambiente, las cuales serán objeto de modificación cuando se de la revisión del Plan, de acuerdo a su competencia.
- 1.8. Las que definen áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos y las que delimitan zonas de riesgo.

2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Son las que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y/o constructores, otorgando derechos conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

Considerando que el componente urbano del Plan tiene una vigencia de mediano plazo en ellas debe establecerse la oportunidad de la revisión y actualización del Plan, y los motivos generales que por iniciativa del Alcalde permitirán su revisión parcial.

- 2.1. Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- 2.2. La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- 2.3. La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del Plan.
- 2.4. Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- 2.5. Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
- 2.6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
- 2.7. El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplan normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
- 2.8. Las demás previstas en la Ley 388 de 1997 o que se consideren convenientes por la autoridad Municipal.

3. **NORMAS COMPLEMENTARIAS.** Forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Hacen parte de estas las relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan Básico de Ordenamiento. Pertenecen a esta categoría las siguientes:
- 3.1. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
 - 3.2. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral y que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO 5

CLASIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL SUELO MUNICIPAL

ARTICULO 10: En el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se delimita el territorio Municipal con base en las categorías definidas por la Ley 388 de 1997, como son el Suelo Urbano, el Suelo de Expansión Urbana, el Suelo de Protección y el Suelo Rural, los cuales están referidos en el Plano de Clasificación del Suelo que hace parte integrante de este Acuerdo.

ARTICULO 11: Es necesario realizar el reordenamiento de los límites de veredas, corregimientos, barrios, comunas y resguardos teniendo en cuenta la realidad geográfica de cuencas y microcuencas, así como la normatividad del orden nacional vigente, para facilitar el planeamiento territorial y como elemento importante del desarrollo territorial. Este proceso implica un trabajo con las comunidades y es necesario realizarlo en un corto plazo.

ARTICULO 12: ARTICULACION CON LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN VIAL REGIONALES. La integración física a la subregión se plantea a través de tres elementos estructurantes que son:

1. Eje estructurante paisajístico del río Cauca.
2. Eje recreativo paisajístico de los distintos cerros.
3. La red vial urbano rural y la red rural.

El territorio municipal se interrelaciona con la región, el departamento y la nación a través de los siguientes corredores viales, localizados en el área rural e interconectados con la malla vial urbana principal:

Corredor Vía Panamericana: Popayán - Santander - Villarrica - Cal.

Vía Santander - Caloto

Vía Santander - Timba

Vía Férrea o Proyecto de tren de cercanías: Región Paéz centro regional del Valle.

Vía San Pedro – Paramillo I – Jambaló.
Vía Santander – Mazamorrero – Buenos Aires.

TITULO II

COMPONENTE URBANO

CAPITULO 1

DELIMITACION

ARTICULO 13: El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado que hacen posible su urbanización y edificación, así como las áreas que corresponden a los suelos protegidos.

DELIMITACION DEL SUELO URBANO. El suelo urbano a que hace mención el presente Acuerdo está delimitado por los siguientes vértices:

VERTICE No 1: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 2 se intersecta con el eje de la vía de acceso a la planta del acueducto, de coordenadas 893252N 1.066.925 E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la vía de acceso a la planta del acueducto en sentido nororiental hasta encontrar el Vértice No 2.

VERTICE No 2: Localizado en el punto donde el eje de la vía de acceso a la planta del acueducto se intersecta con el eje de la Calle 2C, de coordenadas 823648N 1.067.006E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta encontrar el Vértice No 3

VERTICE No 3: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 2C se intersecta con el eje de la vía que bordea el Mirador de Belén, de coordenadas 823654.7N 1.006.864.9 E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta el Vértice No 4.

VERTICE No 4: Localizado en el punto donde el eje de la vía que bordea el Mirador de Belén se intersecta con el eje de la prolongación de la Carrera 5 en la Urbanización Alto Bello, de coordenadas 823832N 1.066.620E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido nororiental hasta encontrar el Vértice No 5.

VERTICE No 5: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 5 se intersecta con el eje de la Calle 5, de coordenadas 824071N 1.066.702E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta encontrar el Vértice No 6.

VERTICE No 6: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 5 se intersecta con el eje de la Carrera 6, de coordenadas 824112.6N 1.066.531.8E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido nororiental hasta encontrar el Vértice No 7.

VERTICE No 7: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 6 se intersecta con el eje de la Calle 11 A, de coordenadas 827708.8N 1.066.728E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta encontrar el Vértice No 8.

VERTICE No 8: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 11 A se intersecta con el eje de la Carrera 7, de coordenadas 824776.2N 1.066.591E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la Carrera 7, incluyendo la manzana desarrollada de la Urbanización Villas de Quilichao localizada entre las Calles 16 y 17, en sentido nororientehasta encontrar el Vértice No 9.

VERTICE No 9: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 7 se intersecta con el eje de la Calle 19, de coordenadas 825496N 1.066.940E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la Calle 19, en sentido oriente occidente hasta encontrar el Vértice No 10.

VERTICE No 10: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 19 se intersecta con una línea imaginaria paralela al eje de la vía a Caloto en una distancia de cien (100) metros aproximadamente, de coordenadas 825583N 1.066.620E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea imaginaria en sentido nororientehasta encontrar el Vértice No 11.

VERTICE No 11: Localizado en el punto donde una línea imaginaria paralela al eje de la vía a Caloto en una distancia de cien (100) metros aproximadamente, se intersecta con el eje de la Carrera 23, de coordenadas 826067N 1.066.794E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta el Vértice No 12.

VERTICE No 12: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 23, se intersecta con una línea imaginaria paralela al eje de la vía a Caloto en una distancia de ciento setenta y ocho (178) metros aproximadamente, de coordenadas 826160N 1.066.552E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea imaginaria en sentido norte sur hasta el Vértice No 13.

VERTICE No 13: Localizado en el punto donde una línea imaginaria paralela al eje de la vía a Caloto en una distancia de ciento setenta y ocho (178) metros aproximadamente, se intersecta con una línea imaginaria correspondiente al lindero occidental de los predios correspondientes a la Carta Catastral Urbana de la Cabecera Municipal No 86, de coordenadas 825865N 1.066.439E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea en sentido norte sur hasta el Vértice No 14.

VERTICE No 14: Localizado en el punto donde una línea imaginaria correspondiente al lindero occidental de los predios correspondientes a la Carta Catastral Urbana de la Cabecera Municipal No 86 se intersecta con el eje del río Quilichao, de coordenadas 825603N 1.066.435E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando aguas arriba por el mencionado río hasta el Vértice No 15.

VERTICE No 15: Localizado en el punto donde el eje del río Quilichao se intersecta con el eje de la Calle 16, de coordenadas 825451N 1.066.401E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta el Vértice No 16.

VERTICE No 16: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 16 se intersecta con el eje de la Vía Panamericana de coordenadas 825477N 1.066.221E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido sur norte hasta el Vértice No 17.

VERTICE No 17: Localizado en el punto donde el eje de la vía Panamericana se intersecta con el eje de la futura Calle 20, de coordenadas 825716N 1.066.241E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta el Vértice No 18.

VERTICE No 18: Localizado en el punto donde el eje de la futura Calle 20, se intersecta con el eje de la Carrera 18 de coordenadas 825800N 1.065.892E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido sur occidente hasta el Vértice No 19.

VERTICE No 19: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 18 se intersecta con el eje de la Calle 11 Bis de coordenadas 825180N 1.065.574E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta el Vértice No 20.

VERTICE No 20: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 11 Bis se intersecta con el eje de la futura Carrera 19 de coordenadas 825218N 1.065.490E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido sur occidente hasta el Vértice No 21.

VERTICE No 21: Localizado en el punto donde el eje de la futura Carrera 19 se intersecta con el eje de la calle 5 o vía a Timba, de coordenadas 824957N 1.065.363E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta el Vértice No 22.

VERTICE No 22: Localizado en el punto donde el eje de la calle 5 o vía a Timba se intersecta con el eje de la Carrera 24, de coordenadas 825412N 1.065.108E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido nororiente hasta el Vértice No 23.

VERTICE No 23: Localizado en el punto donde el eje de la carrera 24 se intersecta con el eje de la Calle 12 de coordenadas 825519N 1.065.278.8E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido noroccidente hasta el Vértice No 24.

VERTICE No 24: Localizado en el punto don de el eje de la Calle 12 se intersecta con el eje de la Carrera 23 de coordenadas 825445N 1.065.327E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente hasta el Vértice No 25.

VERTICE No 25: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 23 se intersecta con el eje de la Calle 14 de coordenadas 825525N 1.065.399E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido nororiente hasta el Vértice No 26.

VERTICE No 26: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 14 se intersecta con el eje de la Carrera 25 de coordenadas 1.065.266E 825680N del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido suroriente hasta el Vértice No 27.

VERTICE No 27: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 25 se intersecta con el eje de la Vía a Timba o calle 5, de coordenadas 825508N 1.065.052E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la vía a Timba en sentido nororiente hasta el Vértice No 28.

VERTICE No 28: Localizado en el punto donde el eje de la vía a Timba se intersecta con el eje de la Quebrada Agua Clara, de coordenadas 826262N 1.064.622E del plano de Santa nder de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada quebrada aguas arriba hasta el Vértice No 29

VERTICE No 29: Localizado en el punto donde el eje de la Quebrada Agua Clara se intersecta con el eje de la Quebrada el Guabito de coordenadas 825192N 1.064.973E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada quebrada hasta el Vértice No 30

VERTICE No 30: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 23 se intersecta con el eje de la Quebrada el Guabito de coordenadas 824601N 1.064.682E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la carrera 23 hasta el Vértice No 31.

VERTICE No 31: Localizado en el punto donde el eje de la vía a Bello Horizonte se intersecta con el eje de la vía Panamericana de coordenadas 823810N 1.065.029E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía hasta el Vértice No 32.

VERTICE No 32: Localizado en el punto donde el eje de la vía Panamericana se intersecta con el eje de la vía que conduce a la Subestación de Energía, de coordenadas 823316N 1.064.828E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía hasta el Vértice No 33.

VERTICE No 33: Localizado en el punto donde el eje de la vía que conduce a la Subestación de Energía se intersecta con el eje de la vía que conduce a los Guabos de coordenadas 823033N 1.065.013E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido nororiente hasta el Vértice No 34.

VERTICE No 34: Localizado en el punto donde el eje de la vía que conduce a los Guabos se intersecta con una línea imaginaria correspondiente al lindero norte de los predios correspondientes a la Carta Catastral Urbana de la Cabecera Municipal No 184 de coordenadas 823362N 1.065.347E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada línea imaginaria en sentido occidente oriente hasta el Vértice No 35.

VERTICE No 35: Localizado en el punto donde una línea imaginaria correspondiente al lindero norte de los predios correspondientes a la Carta Catastral Urbana de la Cabecera Municipal No 184 de coordenadas se intercepta con el eje de la Quebrada Canangua de coordenadas 823311N 1.065.522E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada Quebrada aguas arriba hasta el Vértice No 36.

VERTICE No 36: Localizado en el punto donde el eje de la Quebrada Canangua se intercepta con el eje de la Calle 8 sur de coordenadas 823223N 1.065.538E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido occidente oriente hasta el Vértice No 37.

VERTICE No 37: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 8 sur se intercepta con el eje de la Calle 6 sur de coordenadas 823125N 1.065.818E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta el Vértice No 38.

VERTICE No 38: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 6 sur se intercepta con el eje de la Carrera 10 de coordenadas 823292N 1.065.703E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido sur norte hasta el Vértice No 39.

VERTICE No 39: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 10 se intercepta con el eje de la Calle 2 sur de coordenadas 823802N 1.065.880E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta el Vértice No 40.

VERTICE No 40: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 2 sur se intercepta con la Cota 1.100 m.s.n.m. de coordenadas 823692N 1.066.093E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada cota en sentido occidente oriente hasta el Vértice No 41.

VERTICE No 41: Localizado en el punto donde la Cota 1.100 m.s.n.m. se intercepta con una línea imaginaria correspondiente al lindero sur de los predios correspondientes a la Carta Catastral Urbana de la Cabecera Municipal No 01 de coordenadas 823543N 1.066.303E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea imaginaria en sentido occidente oriente hasta el Vértice No 42.

VERTICE No 42: Localizado en el punto donde una línea imaginaria correspondiente al lindero sur de los predios correspondientes a la Carta Catastral Urbana de la Cabecera Municipal No 01 se intercepta con el eje de la Calle 2 o vía a San Pedro de coordenadas 823479N 1.066.615E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada vía en sentido occidente oriente hasta el Vértice No 1 punto de inicio de la presente delimitación del Perímetro Urbano de Santander de Quilichao.

ARTICULO 14: DELIMITACION DEL SUELO RURAL. El suelo rural se define a partir del perímetro municipal dado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y por la exclusión de las áreas definidas como suelos urbanos, y de expansión urbana. En el plano se define la línea del perímetro rural municipal.

ARTICULO 15: ESTRUCTURA URBANA. La estructura territorial urbana de Santander de Quilichao conformada por el suelo urbano actualmente desarrollado y el suelo de expansión, se propone como una estructura de forma lineal en sentido norte sur integrada a tres zonas, una con excelentes condiciones de desarrollo de urbanización en el sector nororiental; otra, de mejoramiento físico y reordenamiento vial hacia el sector suroccidental de piedemonte y otra de desarrollo VIS y equipamientos urbanos y colectivos al noroccidente, articuladas entre sí por una estructura ambiental y paisajística de espacios públicos que permite equilibrar el desarrollo urbano de la ciudad.

Las actividades urbanas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se plantean para mejorar la ciudad existente a través de:

- Definición de áreas de rehabilitación urbana en la zona central de la ciudad.
- Mejoramiento de zonas con asentamiento humanos de desarrollo incompleto
- Aplicación y control en la localización de las tipologías de establecimientos para racionalizar los usos del suelo de tal manera que se puedan disminuir los conflictos que se presentan en la actividad residencial al producirse la mezcla de los grupos: vivienda - comercio y vivienda - industria.
- Equilibrar la oferta de suelo residencial para todos los estratos socio económicos mediante la localización de las actividades residenciales en especial en las áreas de expansión urbana.
- Definición de una estructura de espacio público que integra la parte medio ambiental y el tejido urbano consolidado y por consolidar
- Definición de las áreas de desarrollo prioritario

LOCALIZACION Y DISTRIBUCION DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO URBANO

ARTICULO 16: La propuesta de estructura territorial urbana para la ciudad de Santander de Quilichao se define a partir de un modelo físico espacial correspondiente a una estructura con un centro principal rehabilitado y un núcleo de equipamiento generado con la proyección de la Central de carga y Terminal de transportes apoyados en:

1. Una estructura ambiental y paisajística de espacio público
2. Equipamientos urbanos y definición de áreas verdes en las zonas residenciales deficitarias.
3. Articulación de las distintas zonas urbanas con los elementos estructurantes del espacio público.
4. Ordenamiento y mejoramiento de la malla vial existente de acuerdo al modelo territorial propuesto, articulándola a los proyectos viales del orden regional y nacional.
5. Ordenar y mejorar la malla de servicios públicos acorde al modelo territorial propuesto.

ARTICULO 17: La propuesta de zonificación o de áreas de actividad contiene los siguientes criterios:

- ♦ Consolidación de la ciudad existente, a través de la recuperación, consolidación y fortalecimiento de referentes urbanos de espacio público como son los parques lineales del Río Quilichao, Quebrada Agua Caliente, Río Agua Clara, Quebrada Cananguá, Miradores, la renovación del área central principal, además de la conservación urbanística del Barrio El Rosario y la carrera 11 en algunos tramos.
- ♦ Racionalización de las tendencias que generan conflictos en la estructura física funcional, tanto con el medio natural paisajístico, como con el sistema construido y la infraestructura vial y de transporte.
- ♦ Fortalecimiento de la actividad residencial en la zona central de la ciudad.

- ♦ Recuperación de áreas estratégicas, de actividades urbanas tradicionales paisajísticas, estructurantes del espacio público y de la memoria colectiva urbana.
- ♦ A las áreas nuevas o por desarrollar se les debe garantizar el equipamiento social básico y la articulación al espacio público con el fin de generar un desarrollo armónico en las distintas zonas

ARTICULO 18: AREAS DE ACTIVIDAD PROPUESTA. La estructura de áreas de actividad: regula el uso del suelo, según su actividad económica, acorde con la clasificación y tipología de usos del suelo y los impactos que generen. La cual se indica en el plano No. 4 el cual forma parte integrante del presente Acuerdo. Las áreas de actividad que se definen en el componente urbano son las siguientes:

CUADRO No. 1 CLASIFICACION AREAS DE ACTIVIDAD EN ZONA URBANA

AREA DE ACTIVIDAD	USO PRINCIPAL	ALTURA (pisos)	AREA MINIMA DEL LOTE	FRENTE MINIMO DEL LOTE	INDICE CONSTRUCCION	INDICE OCUPACION	DESCRIPCION
AREA DE REGULARIZACION Y MEJORAMIENTO INTEGRAL (R-1)							
Zona Residencial R-1	Vivienda	2	72	60	1.5	0.75	Zona en proceso de consolidación con necesidad de intervención por encontrarse desarrollos de urbanización incompletos
Zona de Conservación paisajista (ZCP)	Recreativo y cultural	1 piso y sótano	500		0.6	0.2	Miradores naturales para aprovechamiento como equipamiento urbano
Zona de Conservación Ambiental y Ecológica (ZCAE)	Vivienda baja densidad	2	1000	20	0.4	0.2	Zona que por su vegetación y características ambientales y de topografía debe conservar bajo nivel de ocupación
AREA DE CONSOLIDACION R-2							
Zona de Consolidación edificatoria R-2	Vivienda	3	120	60	2.4	0.8	Zona urbana desarrollada con algunos vacíos, se plantea su densificación y consolidación arquitectónica.
Zona de conservación Arquitectónica(ZCA)	Vivienda	2	120	60	1.6	0.8	Zona del barrio El Rosario con características urbano arquitectónicas a conservar en sus tipologías.

AREA DE ACTIVIDAD	USO PPAL	ALTURA (pisos)	AREA MINIMA DEL LOTE	FRENTE MINIMO DEL LOTE	INDICE CONSTRUCCION	INDICE OCUPACION	DESCRIPCION
Zona de Conservación paisajista (ZCP)	Recreativo y cultural	1 piso y altillo	500		0.6	0.2	Micadores naturales para aprovechamiento como equipamiento urbano
AREA DE CONSOLIDACION R-3							
Zona de Consolidación edificatoria R-3	Vivienda	2	90	60	1.6	0.8	Zona urbana desarrollada con algunos vacíos, se plantea su densificación y consolidación arquitectónica.
AREA DE CONSOLIDACION R-4							
Zona de Desarrollo residencial R-4	Vivienda	2 pisos y altillo	72	60	2.0	0.8	Zona urbana a desarrollar con vivienda de alta densidad especialmente Vivienda de Interés Social VIS.
AREA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE							
AREA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE	Vivienda y comercio	4	120	60	3.2	0.8	Zona central con permanente cambio de usos, con características de memoria urbana a conservar. -No se permite ni cubiertas planas. -La altura del voladizo debe corresponder a la altura del sector. -Los elementos de fachada deben conservar el ritmo y tipología del sector. La reglamentación específica se dará en un estudio de Renovación Urbana.

AREA DE ACTIVIDAD	USO PPAL	ALTURA (pisos)	AREA MINIMA DEL LOTE	FRENTE MINIMO DEL LOTE	INDICE CONSTRUCCION	INDICE OCUPACION	DESCRIPCION
AREA DE CORREDORES VIALES							
Corredor Via Panamericana	MULTIPLE	4	120	80	32	0.8	Corredor principal del area urbana, se concentran los usos comerciales, institucionales e industriales de bajo impacto.
Corredor via a Timba	MULTIPLE	4	120	70	32	0.8	Corredor vial para uso con énfasis en complemento a la zona productiva y equipamiento urbano
Corredor via a Caloto	MULTIPLE	4	120	70	32	0.8	Zona comprendida a partir del cruce de la Cra 11 con el río Quilichao, con énfasis en vivienda y comercio e institucional a nivel de sector.
Corredor via a San Pedro	Vivienda	3	200	10	20	0.7	A partir del barrio Lourdes se configura como una zona urbana con características campestres.
Corredor via a Arboles	Vivienda	3	200	10	20	0.7	Zona con tendencia de crecimiento lineal por la construcción de la Variante de la Panamericana
Corredor Vias arterias Avenida la Corona Avenida El Recuerdo Avenida El Dorado Via al Ciat Via Cañera	Vivienda y comercio	4	140	70	32	0.8	Corredores urbanos principales alrededor de los cuales se genera los servicios y usos complementarios de sector y urbano. El corredor de la vía cañera debe considerarse una franja de 100 metros a lado y lado como zona de transición para usos comerciales, institucionales o de equipamiento.
Corredor Variante	Comercio y servicios	4	1500	30	28	0.7	Zona con énfasis de desarrollo comercial y servicios de carretera, debe proveer calzadas de servicio.

AREA DE ACTIVIDAD	USO PPAL	ALTURA (pisos)	AREA MINIMA DEL LOTE	FRENTE MINIMO DEL LOTE	INDICE CONSTRUCCION	INDICE OCUPACION	DESCRIPCION
AREA ACTIVIDAD PRODUCTIVA O INDUSTRIAL							
AREA ACTIVIDAD PRODUCTIVA : INDUSTRIAL CIENCIA Y TECNOLOGIA	Industria Y	4	1500	20	28	0.7	Zona industrial en proceso de desarrollo y consolidación. Se incentivará la creación de parques de ciencia y tecnología. El municipio fomentará la creación de Zona franca de investigación que incentive la creación de empresas.

CAPITULO 2

DELIMITACION DE LAS AREAS DE EXPANSION

ARTICULO 19: El suelo de expansión urbana corresponde a la porción del territorio Municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan y que 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.

▪ **DETERMINANTES DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA EN LA CABECERA MUNICIPAL:**

1. Demandas de áreas para la localización de vivienda.
2. Necesidad de equipamientos para nuevos usos, como: comercio y servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos en educación, salud, recreación, zonas verdes, etc.
3. La oferta ambiental del territorio.
4. Areas contiguas al suelo urbano o al perímetro sanitario y que presenten buenas condiciones para la urbanización y no generen conflictos en cuanto a la oferta ambiental.
5. Areas que no ocupen territorios con valores ambientales estratégicos como humedales, zonas de reserva y suelos de protección forestal de ríos, quebradas y nacimientos.
6. Areas con posibilidad de infraestructura para el sistema vial y de transporte
7. Areas con pendientes menores al 35%
8. Areas con posibilidad de servicios públicos domiciliarios
9. Zonas con posibilidad de áreas libres, parques y equipamientos colectivo s.

DELIMITACION. Las áreas de expansión urbana definidas en el presente Acuerdo, se delimitan en el Plano No. 4 que hace parte integral del presente Acuerdo. así:

AREA DE EXPANSION LA CORONA

VERTICE No 1: Localizado en el punto donde el eje de la vía que bordea el Mirador de Belén se intercepta con, el eje de la futura vía paisajística de coordenadas 823.802N 1.066.770E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía hasta el Vértice No 2

VERTICE No 2: Localizado en el punto donde el eje de la futura vía paisajística se intercepta con el eje de la Calle 19 de coordenadas 825.377N 1.067.336E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido oriente occidente hasta el Vértice No 9 del perímetro urbano.

VERTICE No 9: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 19 se intercepta con el eje de la Carrera 7 de coordenadas 825.496N 1.066.940E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la Carrera 7, en sentido norte sur hasta encontrar el Vértice No 8 del perímetro urbano.

VERTICE No 8: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 7 se intercepta con el eje de la Calle 11 A, de coordenadas 824.776N 1.065.591E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido occidente oriente hasta encontrar el Vértice No 7 del perímetro urbano

VERTICE No 7: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 11 A se intercepta con el eje de la Carrera 6, de coordenadas 824.708N 1.066.728E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido norte sur hasta encontrar el Vértice No 6 del perímetro urbano.

VERTICE No 6: Localizado en el punto donde el eje de la Carrera 6 se intercepta con el eje de la Calle 5, de coordenadas 824.112N 1.066.531E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido occidente oriente hasta encontrar el Vértice No 5 del perímetro urbano

VERTICE No 5: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 5 se intercepta con el eje de la Carrera 5 de coordenadas 824.071N 1.066.702E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido norte sur hasta encontrar el Vértice No 4 del perímetro urbano.

VERTICE No 4: Localizado en el punto donde el eje de la vía que bordea el Mirador de Belén se intercepta con la calle 2 C de coordenadas 823.832N 1.066.620E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido occidente oriente hasta encontrar el Vértice No 1 punto de inicio de la presente delimitación del Area de expansión La Corona.

AREA DE EXPANSION EL RECUERDO

VERTICE No 1: Localizado en el punto donde el eje de la Quebrada Aguacallente se intercepta con una línea imaginaria paralela a la vía a Caloto en una dimensión de 100 metros de coordenada 823.802N 1.066.770E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea imaginaria en sentido norte sur hasta el Vértice No 10 del perímetro urbano

VERTICE No 10: Localizado en el punto donde una línea imaginaria paralela a la vía a Caloto en una dimensión de 100 metros se intercepta con el eje de la Calle 19 de coordenada 825.583N 1.066.620E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada vía en sentido occidente oriente hasta el Vértice No 9 del perímetro urbano.

VERTICE No 9: Localizado en el punto donde el eje de la calle 19 se intercepta con el eje de la Quebrada Aguacaliente de coordenadas 825.496N 1.066.948E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada Quebrada aguas abajo hasta el Vértice No 1 punto de inicio de la presente Area de Expansión El Recuerdo.

ÁREA DE EXPANSION RIO QUILICHAO

VERTICE No 1: Localizado en el punto donde la Carrera 23 se intercepta con una línea imaginaria paralela a la vía a Caloto en una dimensión de 100 metros de coordenadas 826.133N 1.066.623E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea imaginaria en sentido nororientado hasta el Vértice No 2.

VERTICE No 2: Localizado en el punto donde la línea imaginaria paralela a la vía a Caloto en una dimensión de 100 metros se intercepta con el eje de la Quebrada Aguacaliente de coordenadas 826.847N 1.066.919E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada quebrada aguas abajo hasta el Vértice No 3.

VERTICE No 3: Localizado en el punto donde el eje de la Quebrada Aguacaliente se intercepta con una línea imaginaria paralela a la vía a Caloto en una dimensión de 100 metros, de coordenadas 827.317N 1.066.577E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea imaginaria en sentido norte sur hasta el Vértice No 4.

VERTICE No 4: Localizado en el punto donde una línea imaginaria paralela a la vía a Caloto en una dimensión de 100 metros se intercepta con el eje de la Calle 16, de coordenadas 825.464N 1.066.319E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada vía en sentido occidente orientado hasta el Vértice No 15 del perímetro urbano.

VERTICE No 15: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 16 se intercepta con el eje del río Quilichao, de coordenadas 825.451N 1.066.401E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje del mencionado río aguas abajo hasta el Vértice No 14 del perímetro urbano.

VERTICE No 14: Localizado en el punto donde el eje del río Quilichao se intercepta con una línea imaginaria correspondiente al lindero occidental de los predios correspondientes a la Carta Catastral Urbana de la Cabecera Municipal No 96, de coordenadas 825.603N 1.066.435E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea en sentido noroccidental hasta el Vértice No 13 del perímetro urbano.

VERTICE No 13: Localizado en el punto donde una línea imaginaria correspondiente al lindero occidental de los predios correspondientes a la Carta Catastral Urbana de la Cabecera Municipal No 96, se intercepta con una línea imaginaria paralela al eje de la vía a Caloto en una distancia de ciento setenta y ocho (178) metros aproximadamente de coordenadas 825.865N 1.066.439E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea hasta el Vértice No 12 del perímetro urbano.

VERTICE No 12: Localizado en el punto donde una línea imaginaria paralela al eje de la vía a Caloto en una distancia de ciento setenta y ocho (178) metros se intercepta con el eje de la Calle 23, de coordenadas 826.160N 1.066.552E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada vía en sentido occidente orientado hasta el Vértice No 1 punto de inicio de la presente Area de Expansión Río Quilichao.

ÁREA DE EXPANSION EL DORADO

VERTICE No 1: Localizado en el punto donde el eje de la vía Panamericana se intercepta con el eje de la vía Cañera, de coordenadas 826.122N 1.066.273E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada vía en sentido orientado occidente hasta encontrar el Vértice No 2.

VERTICE No 2: Localizado en el punto donde el eje de la vía Cañera se intercepta con el eje de la vía a San Julián, de coordenadas 826.254N 1.065.826E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido sur oriente hasta el Vértice No 18 del perímetro urbano

VERTICE No 18: Localizado en el punto donde el eje de la vía a San Julián se intercepta con el eje de la futura calle 20, de coordenadas 825.800N 1.065.892E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada vía en sentido occidente oriente hasta el Vértice No 17 del perímetro urbano.

VERTICE No 17: Localizado en el punto donde el eje de la futura Calle 20 se intercepta con el eje de la vía Panamericana, de coordenadas 825.716N 1.066.241E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido sur norte hasta el Vértice No 1 punto de inicio de la delimitación del Área de Expansión El Dorado.

ÁREA DE EXPANSION MUNCHIQUE

VERTICE No 1: Localizado en el punto donde el eje de la Calle 6 sur se intercepta con una línea imaginaria paralela a la Carrera 10 en una dimensión de 120 metros, de coordenadas 823.273N 1.065.295E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada línea imaginaria en sentido sur norte hasta el Vértice No 2.

VERTICE No 2: Localizado en el punto donde una línea imaginaria paralela a la Carrera 10 en una dimensión de 120 metros se intersecta con el eje de la Quebrada Aguaclara de coordenadas 823.464N 1.065.932E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada quebrada aguas abajo hasta el Vértice No 38 del Perímetro urbano

VERTICE No 38: Localizado en el punto donde el eje de la Quebrada Aguaclara se intersecta con el eje de la carrera 10 de coordenadas 823.282N 1.065.703E del plano de Santander de Quilichao. De este punto continuando por la mencionada vía en sentido norte sur hasta el Vértice No 1 punto de inicio del Área de Expansión

DENSIDADES. Las densidades residenciales estimadas para cada área de expansión, estarán sujetas al estudio de demanda de vivienda y al estudio territorial de las áreas en mención.

PARAGRAFO. La Unidad de Reforma Urbana y Vivienda de Interés Social, realizará en el corto plazo el estudio de las áreas de expansión que contempla los siguientes aspectos :

- Indices de Ocupación
- Ambientales
- Demanda de Vivienda
- Morfología de la zona
- Análisis predial
- Equipamientos colectivos
- Servicios públicos
- Vías

ARTICULO 20: Las Zonas de Expansión estarán sujetas a las siguientes determinantes urbanísticas:

• **AREA DE EXPANSION LA CORONA**

AREA BRUTA: 67.10 HAS

TRATAMIENTO :

1. De desarrollo por plan parcial de origen privado
2. Conservación ambiental y paisajística

SU PAPEL DENTRO DEL MODELO TERRITORIAL : Extensión del tejido residencial para completar la zona comprendida entre la vía que bordea el Mirador de Belén, la Carrera 6, la Carrera 7, la proyección de la calle 19 y el Río Aguas Calientes, y área fundamental dentro de la estructura de espacio público a través de la consolidación del Parque Lineal Agua Caliente y la conformación de elementos ambientales de importancia para la ciudad.

• **ASPECTOS AMBIENTALES**

- A. Preservación de la ribera de la Quebrada Aguas Calientes (30 mt a lado y lado de la orilla de la Quebrada)
- B. Creación del Parque Ecológico el "ARENAL"
- C. Creación del Mirador "NIPORORO"
- D. Creación Jardín Botánico y Vivero Municipal "LA CORONA"
- E. Creación Parque Lineal Agua Caliente

• **EQUIPAMIENTOS**

A. Construcción Sede Planta Física Colegio Fernández Guerra, en predio antigua Villa Olímpica

• **ESPACIO PUBLICO**

- A. Creación Parque Lineal Agua Caliente
- B. Creación de Ciclo Rutas alrededor del Parque Lineal Agua Caliente

• **USOS DEL SUELO**

A. Area de actividad residencial, cuyo uso principal será la vivienda y sus complementarios (Comerciales, institucionales y de recreación)

• **VIALES**

- A. Construcción de la vía marginal, paralela a la Quebrada Agua Caliente, desde la vía que conduce al Mirador de Belén, hasta salir a la Vía Panamericana
- B. Prolongación de la calle 7 desde su cruce con la carrera 6 hasta su intersección con la proyección de la vía Marginal Aguas Calientes
- C. Prolongación de la calle 16 desde su intersección con la carrera 7 hasta su intersección con la vía Marginal Agua Caliente

• **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:**

- A. Construcción colector vía marginal Aguas Calientes desde la intersección con la calle 7 hasta la proyección de la calle 17 y continua paralela a la calle 17 hasta su intersección con la carrera 7, a cargo del urbanizador
- B. Construcción Red Matriz de Acueducto paralelo a la vía marginal Aguas Calientes a partir del Mirador de Belén hasta la intersección con la proyección con la calle 17, a cargo del urbanizador
- C. Construcción Red de Acueducto y Alcantarillado a cargo del urbanizador.

• **AREA DE EXPANSION "EL RECUERDO"**

AREA BRUTA: 49,5 HAS

TRATAMIENTO :

1. De desarrollo por plan parcial de origen privado
2. Conservación ambiental y paisajística

SU PAPEL DENTRO DEL MODELO TERRITORIAL : Prolongación del tejido urbano residencial y paisajístico desde la proyección de la calle 19 a partir de su cruce con la carrera 11 hasta su intersección con la vía marginal Agua Caliente, aguas abajo hasta encontrar el área delimitada como suelo suburbano. Área fundamental dentro de estructura de espacio público toda vez que uno de sus límites es la Quebrada Agua Caliente; futuro parque lineal, elemento fundamental dentro de la estructura urbana de la ciudad.

• **ASPECTOS AMBIENTALES**

- A. Preservación de la ribera de la Quebrada Agua caliente (30 mt a lado y lado de la orilla de la Quebrada)
- B. Continuación Parque Lineal Agua caliente
- C. Creación Parque Público (5 has.) el Recuerdo

• **ESPACIO PUBLICO**

Creación de ciclo rutas en el parque lineal Agua caliente, como elemento importante dentro del sistema de espacio público

• **USOS DEL SUELO**

Área de Actividad Residencial, su uso principal la vivienda y sus complementarios

• **VIALES**

- Construcción de la vía marginal de Aguacaliente hasta la intersección con la vía a Caloto.
- Construcción de la calle 20 desde su intersección con la carrera 11, hasta su intersección con la vía marginal Aguacaliente
- Construcción de la calle 23 desde su intersección con la carrera 11, hasta su intersección con la vía marginal Aguacaliente
- Prolongación de la carrera 7, hasta el cruce con la vía a Caloto
- Prolongación de la carrera 8 a partir de la intersección con la futura calle 18 hasta su intersección con la vía marginal Aguacaliente

• **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**

- D. Construcción colector carrera 7 a partir de la calle 17 hasta la intersección con la vía marginal Agua Caliente, y continúa paralelo a la vía marginal Aguacaliente hasta la carrera 11.
- E. Construcción colector carrera 8 desde la calle 17 hasta la vía marginal Aguacaliente
- F. Construcción red matriz de acueducto por la vía marginal Aguacaliente desde la calle 17 hasta la carrera 11.

• **AREA DE EXPANSION "RIO QUILICHAO"**

AREA BRUTA: 42,0 HAS

TRATAMIENTO:

1. De desarrollo por plan parcial de origen privado
2. Conservación ambiental y paisajística

SU PAPEL DENTRO DEL MODELO TERRITORIAL: Prolongación del tejido urbano residencial y paisajístico a partir de la calle 16, vía Panamericana, Quebrada Aguas Calientes, Vía a Caloto, y en línea predial hasta el puente sobre el Río Quilichao área importante dentro del desarrollo urbano paisajístico al albergar tramo importante del Río Quilichao y al estar rodeada de dos vías de carácter regional, elementos urbanos estos que resaltan su importancia convirtiéndose en lugar estratégico para la localización de equipamientos de carácter regional.

- **ASPECTOS AMBIENTALES**
 - A. Preservación de la ribera del río Quilichao (30 mt a lado y lado de la orilla del río)
 - B. Continuación del parque lineal del río Quilichao
 - C. Preservación de la vegetación nativa existente en el área
- **EQUIPAMIENTOS**
 - A. Construcción Sede educativa tecnológica superior– regional como elemento articulador de acceso a la ciudad
- **ESPACIO PUBLICO**
 - Creación de ciclo rutas en el parque lineal del Río Quilichao
 - Creación de ciclo rutas en el parque lineal del Río Agua Caliente
- **USOS DEL SUELO**
 - Área de actividad residencial, su uso principal es la vivienda y sus complementarios
- **VIALES**
 - Construcción de la prolongación de la calle 20 desde su intersección con la vía Panamericana hasta el Parque Lineal del Río Quilichao
 - Construcción de la prolongación de la carrera 7 desde su intersección con la vía panamericana hasta la carrera 11 ó vía a Caloto
 - Construcción de la calle 26 a partir de su intersección con la vía Panamericana hasta la carrera 11 ó vía a Caloto
 - Construcción de la vía marginal a partir de su intersección con la carrera 11 ó vía a Caloto hasta vía Panamericana
- **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**
 - Construcción colector carrera 12 desde la proyección de la calle 20 hasta la vía marginal Agua Caliente
 - Construcción red matriz de acueducto paralela a la vía marginal Agua Caliente desde la carrera 11 hasta la carrera 13, continuando paralelo ala carrera 13 hasta la proyección de la calle 23.
- **AREA DE EXPANSION "EL DORADO"**

AREA BRUTA: 15.70 HAS

TRATAMIENTO:

1. De desarrollo por plan parcial de origen privado
2. De conservación ambiental

SU PAPEL DENTRO DEL MODELO TERRITORIAL: Prolongación del tejido residencial para completar el desarrollo residencial a partir de la proyección de la calle 18 hasta su cruce con la vía al Ciat, en línea recta hasta intersectar con la proyección de la calle 26 y bordeando el área productiva de Carvajal S.A. hasta su intersección con la vía Panamericana, y lograr una estructura urbana compacta.

• **ASPECTOS AMBIENTALES**

- A. Preservación de la vegetación existente en la zona de la vía Panamericana
- B. Conformación corredor de zona verde hasta la Zona de Expansión de los Samanes.

• **ESPACIO PUBLICO**

- A. Consolidación del perfil urbano de la vía panamericana como vía paisajística
- B. Construcción de ciclo rutas paralelas a la vía panamericana

• **USOS DEL SUELO**

- A. Área de actividad residencial y sus usos complementarios

• **VIALES**

- A. Construcción de la calle 18 desde la vía Panamericana hasta su intersección con la vía al Ciat
- B. Construcción de la calle 21 desde la vía panamericana hasta su intersección con la vía al Ciat
- C. Construcción de la calle 26 desde la vía panamericana hasta su intersección con la vía al Ciat

• **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**

- A. Construcción colector pluvial y sanitario desde la intersección de la carrera 18 con la vía al Ciat, hasta el cruce entre la calle 26 y la vía al Ciat.
- B. Construcción red matriz de acueducto paralela a la calle 26 desde la carrera 13 hasta la intersección con la vía al Ciat.
- C. Construcción red matriz de acueducto paralela a la vía al Ciat desde la intersección con la carrera 18 hasta la intersección con la vía Cañera

CAPITULO 3

DEL SISTEMA VIAL, PLAN VIAL DE TRANSITO Y DE TRANSPORTE

ARTICULO 21: SISTEMA VIAL. Es uno de los elementos ordenadores de la estructura urbana su objetivo específico es el de permitir la movilización de todo tipo de vehículos, de personas y bienes, utilizando los diferentes modos y medios de transporte. Esta conformado por el conjunto de vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción y/o ampliaciones viales.

ARTICULO 22: Son componentes del Sistema Vial: Las Vías Vehiculares, Vías Paisajísticas, Las Ciclo vías, Las Vías Peatonales, Las Vías Féreas.

ARTICULO 23: La Administración Municipal en el plazo de (1) un año a partir de la vigencia de este plan elaborara el Plan Vial de Tránsito y Transportes, el cual tendrá como objetivos generales entre otros los siguientes:

- Determinar la reserva de áreas necesarias, según los diseños geométricos, para las vías proyectadas y adoptar los mecanismos para su efectivo cumplimiento.
- Definir todos los proyectos necesarios que respondan a la demanda de movilización entre el área urbana y el área rural y su conexión con los municipios vecinos.
- Optimizar en el mediano plazo, el desempeño del Sistema Vial actual construido así como el Sistema Público de Transporte de Pasajeros y de distribución de mercancías.
- Establecer acciones de carácter administrativo y operacional del servicio público de transporte intermunicipal de pasajeros.
- Ordenar y regular la distribución de mercancías en el ámbito municipal, de acuerdo con el funcionamiento integral del sistema de transporte urbano.
- Definir la organización de estacionamientos, paraderos y parqueaderos en el área urbana

ARTICULO 24: Adóptese la siguiente clasificación funcional del sistema vial básico o estructurante para el Municipio Santander de Quilichao el cual tiene en cuenta las características del perfil de las vías, usos del suelo, accesibilidad, continuidad, distribución del tránsito.

- **Sistema de Corredores Inter - Regionales:** Corresponde a las vías de enlace inter-regional, en vía a Timba, Vía a Caloto, Vía a Popayán, Vía Jambaló y Vía Buenos Aires.
- **Sistema Urbano:** Corresponde a las vías que conforman la red vial del área urbana del Municipio y son: las vías arterias principales, vías arterias secundarias, vías colectoras, vías locales, vías peatonales y la red de Ciclo vías y dependiendo de su tratamiento pueden ser marginales o paisajísticas.

Vías Arterias (VA): Son las que conforman la red vial básica primordial de la ciudad y por lo tanto, son determinantes de la estructura y forma urbanas. El tránsito que canalizan corresponde fundamentalmente a desplazamientos entre sectores municipales distantes.

Vías Arterias Principales - (VAP): Por la amplia dimensión de su sección transversal alojan intensos flujos de tránsito de vehículos livianos y son preferidas para la operación del servicio público de transporte colectivo de alta frecuencia y paradas distantes reguladas.

Vías Arterias Secundarias - (VAS): Permiten un alto porcentaje de vehículos convencionales de transporte público colectivo con baja velocidad de operación y alta rotación de demanda. Actúan como ejes distribuidores de tráfico.

Vías Colectoras (VC): Es el conjunto de vías urbanas que a partir de las vías arterias secundarias penetran a sectores urbanos homogéneos, preferiblemente residenciales, distribuyendo el tránsito por las vías locales al interior de estos sectores. Son utilizadas para operación del servicio público de transporte colectivo a escala local; es decir, como último elemento vial para la accesibilidad de este sistema.

Vías Locales - (VL): Tiene como función principal el acceso directo a la propiedad individual, a partir de las vías colectoras y ocasionalmente de las vías arterias. Soportan fundamentalmente el tránsito de vehículos particulares livianos y permiten el estacionamiento en la vía, preferencialmente en zonas diseñadas y reguladas para tal fin.

Vías Peatonales - (VP): Se define como aquellas vías exclusivas para la circulación de los peatones.

Ciclo rutas - (CCL): Vías destinadas únicamente a la circulación de bicicletas., las cuales conforman un sistema integral como modo de transporte

Vías Marginales (VM): Conjunto de vías paralelas y a lo largo de los ríos, canales y lagunas contiguas a las áreas forestales protectoras de los mismos, determinadas éstas en el artículo 83 del Código Nacional de Recursos Naturales y Preservación del Medio Ambiente con 30 metros de ancho, como mínimo, que delimitan las áreas forestales protectoras de los mismos.

Estas vías son de carácter obligatorio como parte del sistema integral paisajístico y recreativo del municipio, así mismo se ajustaran a las condiciones topográficas y paisajísticas propias de cada ronda de río.

Vías Paisajísticas: Son aquellas que hacen parte del Sistema Vial del Municipio y que por su localización y características topográficas y de ocupación de sus zonas colindantes, deben tener un tratamiento especial. Incluye además las vías marginales.

Sistema de Integración Rural: Compuesto por las vías que comunican el área urbana con las cabeceras de los Corregimientos, sus veredas y de ellos entre sí.

ARTICULO 25: DIMENSIONAMIENTO VIAL: A continuación se establecen las secciones mínimas transversales tipo, para los corredores inter - regionales, las vías arterias principales, vías arterias secundarias y las vías colectoras.

CUADRO No. 2 DIMENSIONAMIENTO VIAL

TIPO DE VIA	ANTE JARDIN	ANDE N	ZONA VERDE	CALZADA	ZONA VERDE	ANDEN	ANTE JARDIN
VIA ARTERIA PRINCIPAL (VAP)	2.50	1.50	1.0	7.20 2.0 (Separador) 7.20	1.0	1.50	2.50
VIA ARTERIA SECUNDARIA (VAS)	2.50	1.20	0.80	7.20	0.80	1.20	2.50
VIA COLECTORA (VC)	2.0	1.20	0.80	6.0	0.80	1.20	2.0
VIA LOCAL (VL)	2.0	1.20	0.80	6.0	0.80	1.20	2.0
CICLORUTAS (CCL)	2.50	Anden 1.20 Bicicletas 1.50	0.80	7.20	0.80	Anden 1.20 Bicicletas 1.50	2.50
VIA MARGINAL (VM)	2.50	1.20	0.80	7.20	15.0 al fío		
VIA PEATONAL (VPT)	2.0			Mín. 2.50 m.			2.0

ARTICULO 26: DE LOS ESTACIONAMIENTOS: Los establecimientos que se ubiquen en todas las Áreas de Actividad, deberán cumplir con los siguientes requisitos de estacionamiento:

CUADRO No. 3 REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES	ZONA DE CARGUE Y DESCARGUE	ESTACIONAMIENTO PARA PROPIETARIOS
Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares, con área menor a 1000 m ² construidos	1 x cada 40 m ² de construcción	1 de 3x10 m a partir de 500 a 1000 m ² de área construida	
Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares, con área de mil (1.000) a dos mil (2.000) m ² de área construida	1 x cada 30 m ² de construcción	1 de 6x10 m.	
Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares, con un área de dos mil (2.000) m ² de área construida en adelante.	1 x cada 20 m ² de construcción	1 de 6x12 m por cada 2000 m ² de construcción	
Centros comerciales	De acuerdo a área construida	De acuerdo a área construida	1 x cada 40 m ² de construcción
Oficinas públicas o privadas o establecimientos de servicios	1 x cada 50 m ² de construcción		1 x cada 50 m ² de construcción
Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares	1 x cada 15 m ² de construcción		
Restaurantes, fuenes de soda, cabarets, grilles y similares	1 x cada 20 m ² de construcción		
Hoteles, apartahoteles y similares	1 x cada 5 habitaciones	1 de 3 x 10 m.	
Residencias y amoblados	1 x cada 10 habitaciones		
Establecimientos educativos	1 x cada 50 m ² de construcción		1 estacionamiento de buses por cada 2 aulas (Si cuenta con transporte escolar)
Hospitales, clínicas, sanatorios, instituciones de bienestar públicos, consultorios, médicos individuales, centros múltiples de consultorios médicos especializados	1 x cada 50 m ² de construcción		
Todos los proyectos que se ubiquen en el Área de Actividad Múltiple	1 x cada 40 m ² de construcción		
Clubes campestres, deportivos y similares	1 x cada 100 m ² de construcción		
Vivienda en conjunto de VIS	1 x cada 20 unidades de vivienda		1 x cada 5 unidades de vivienda
Establecimientos industriales y bodegas	1 x cada 200 m ² de construcción	1 de 3x10 m.	
Servicios funerarios, salas de velación y similares	5 unidades de estacionamiento		
Cementerios	20 unidades de estacionamiento		

PARAGRAFO: En las edificaciones de cualquier tipo, los estacionamientos de visitantes, no podrán cambiar su destinación a un uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico, y por lo tanto los visitantes, no pagarán valor alguno por su uso.

CAPITULO 4

NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL.

ARTICULO 27: El sistema vial existente construido y/o reservado, definido y clasificado en el presente Plan Básico Ordenamiento Territorial, continuará con los diseños viales actuales incluidos los antejardines, hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico no los modifique, de acuerdo con los diseños técnicos determinados por el Plan Vial, de Tránsito y Transporte.

ARTICULO 28: Las intersecciones a nivel y a desnivel entre vías inter-regionales, arterias y colectoras, forman parte integral del trazado y proyecto de la vía y, por lo tanto, las zonas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan.

ARTICULO 29: El trazado y el diseño geométrico para las vías locales en sectores desarrollados, según la conformación urbana, será el establecido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico, de acuerdo con las características topográficas del sector, los usos del suelo proyectados y las densidades esperadas.

ARTICULO 30: En el caso de las vías marginales a los ríos, su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras: se hará lo más recto posible de acuerdo con la topografía longitudinal del sector; así mismo, las vías con valores paisajísticos en su recorrido, deben conservar las visuales sobre la ciudad o los sitios de interés que atraviesen.

ARTICULO 31: DELIMITACION DEL SUELO URBANO DEL CORREGIMIENTO DE MONDOMO. El suelo urbano a que hace mención el presente Acuerdo está delimitado por los siguientes vértices:

VERTICE No. 1 : Localizado en el punto donde el eje de la vía Panamericana se intersecta con una línea imaginaria correspondiente a los linderos de los occidentales de los predios aledaños al centro de salud, por su costado norte incluido este centro de salud de coordenadas 812.302N 1.058.824E del plano de Mondomo, de este punto continuando por la mencionada línea en sentido sur occidente hasta encontrarse con el vértice No. 2.

VERTICE No. 2 : Localizado en el punto donde la línea imaginaria correspondiente a los linderos occidentales de los predios aledaños al centro de salud, por su costado norte incluido este centro de salud se intersecta con el eje de la calle 4 de coordenadas s 812.080N 1.058.636E del plano de Mondomo, de este punto continuando por la mencionada línea en sentido sur occidente hasta encontrarse con el vértice No. 3.

VERTICE No. 3 : Localizado en el punto donde el eje de la calle 4 se intersecta con la línea imaginaria correspondiente a los linderos occidentales de los predios del barrio Belén, de coordenadas s 811.943N 1.058.350E del plano de Mondomo. De este punto continuando por la línea imaginaria en sentido Suroccidente hasta el vértice No 4.

VERTICE No. 4 : Localizado en el punto donde la línea imaginaria correspondiente a los linderos occidentales de los predios del barrio Belén se intersecta con el eje de la futura 4A de coordenadas 811.846N 1.058.100E del plano de Mondomo. De este punto continuando por la vía mencionada en sentido occidente oriente hasta el vértice No.5.

VERTICE No. 5 : Localizado en el punto donde el eje de la futura 4A se intersecta con la línea imaginaria correspondiente a los linderos occidentales de los predios que tienen frente a la vía a San Isidro de coordenadas 811.586N 1.058.064E del Plano de Mondomo. De este punto continuando por la vía mencionada en sentido occidente oriente hasta el vértice No.6.

VERTICE No. 6 : Localizado en el punto donde la línea imaginaria correspondiente a los linderos occidentales de los predios que tienen frente a la vía a San Isidro se intersecta con el eje de la vía a la Alita, de coordenadas 811.516N 1.057.882E del plano de Mondomo. De este punto continuando por la vía en sentido sur oriente hasta el vértice No.7.

VERTICE No. 7 : Localizado en el punto donde el eje de la vía a la Alita se intersecta con el eje de la calle 3 de coordenadas 811.413N 1.057.993E del plano de Mondomo. De este punto continuando por la vía en sentido sur occidente hasta el vértice No.8.

VERTICE No. 8 : Localizado en el punto donde el eje de la vía de la calle 3 se intersecta con una línea imaginaria correspondiente a los linderos sur de los predios que tienen frente sobre las calles 2 y 3 de coordenadas 811.380N 1.057.957E, de este punto continuando por la mencionada línea de lindero en sentido suroriental hasta el vértice No. 9.

VERTICE No. 9 : Localizado en el punto donde la línea imaginaria del lindero sur de los predios que tienen frente sobre las calles 2 y 3 se intersecta con el eje de la calle 2 de coordenadas 811.343N 1.058.003E de este punto continuando por el eje de la mencionada línea en sentido nororiental hasta el vértice No. 10.

VERTICE No. 10: Localizado en el punto donde el eje de la calle 2 se intersecta con el eje de la calle 1 de coordenadas 811.620N 1.058.441E, de este punto continuando por el eje de la mencionada vía en sentido sur oriental hasta el vértice No. 11.

VERTICE No. 11: Localizado en el punto donde el eje de la calle 1 se intersecta con el eje de la carrera 2A de coordenadas 811.559N 1.058.506E de este punto continuando por el eje de la mencionada vía y la línea imaginaria de los linderos sur de los predios identificados como 1 y 2 en el plano de clasificación del suelo de Mondomo, hasta el vértice No. 12.

VERTICE No. 12: Localizado en el punto donde la línea imaginaria se intersecta con el eje de la vía panamericana de coordenadas 811.613N 1.058.730E de este punto por el eje de la mencionada vía en sentido sur norte hasta el vértice No. 1- punto de inicio.

ARTICULO 36: Adóptase la clasificación para las áreas de actividad consignadas en los Planos No. 4 y 8 que forman parte del Anexo y que responde a la clasificación internacional de la C.I.U.U., las cuales la Administración Municipal reglamentara mediante Decret o sus respectivos tratamientos.

TITULO III

COMPONENTE RURAL

CAPITULO 1

ARTICULO 32: DEFINICION. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros, de protección y conservación de recursos naturales, paisajísticos y de recreación y/o actividades análogas. Dentro de esta categoría de suelo rural se encuentran las siguientes zonas:

- Capítulo I CORREDORES INTERREGIONALES
- Capítulo II ZONA DE PRODUCCION ECONOMICA
- Capítulo III SUELO DE PROTECCION
- Capítulo IV ZONA DE PARCELACION

Para efectos de la presente reglamentación del uso del suelo rural se incorpora a este Articulado el Plano No. 2 denominado REGLAMENTACION GENERAL DEL USO DEL SUELO.

DELIMITACION: El suelo rural se define a partir del perímetro urbano delimitado por el presente Acuerdo y por la exclusión de las áreas definidas como suelos urbanos y de expansión urbana. Este se indica en el plano No. 1 que hace parte integral del Presente Acuerdo.

CORREDORES INTERREGIONALES

ARTICULO 33: CORREDORES INTERREGIONALES. En el municipio se definen los siguientes corredores inter-regionales los cuales tendrán un ancho de 200 metros, medidos 100 metros a cada lado del eje de la vía.

1. Corredor Interregional Santander - Cali partiendo del perímetro urbano
2. Corredor inter-regional Santander - Popayán partiendo del perímetro urbano

Reglamento de Uso: Sus usos permitidos serán los consagrados en el cuadro de Areas de Actividad definidas en el Cuadro No. 1 del presente Acuerdo.

CARTULO 2

ZONA DE PRODUCCION ECONOMICA

ARTICULO 34: DEFINICION. Son las áreas que se deben desarrollar enmarcadas en las actividades encaminadas a la producción, fundamentadas en el laboreo del suelo. Dentro de esta zona se clasifican las siguientes Sub-zonas:

- ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA
- ZONA AGROPECUARIA MODERADA

- ZONA AGROPECUARIA BAJA
- ZONA FORESTAL PRODUCTORA
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA MINERA

CUADRO No. 4 REGLAMENTACION DE LA ZONA DE PRODUCCION ECONOMICA

ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE Y RESTRINGIDO	CONDICIONES DE MANEJO
<p>ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA</p> <p>Por sus condiciones Agrológica o tradición productora, son aptas para la producción de cosechas, además se consideran áreas de actividad agropecuaria por tener alta capacidad de producción pecuaria en distintas escalas</p>	<p>Agrícola, pecuario Y forestal productor</p>	<p>Agroforestal</p> <p>Centros de Investigación asociados al uso principal o a otros usos compatibles.</p> <p>Uso restringido</p> <p>Suelo urbano o expansión urbana</p>	<p>Todos estos suelos requieren la aplicación de fertilizantes. Esto es según el cultivo y los resultados de los análisis químicos</p> <p><u>Zonas de drenaje imperfecto.</u></p> <p><u>Realizar obras de corrección.</u></p> <p>Para ello es necesario practicas de adecuación de los suelos para evacuación de los excesos de aguas lluvias.</p> <p>Suelo de poca Materia Orgánica : Se deben manejar con abonos orgánicos y siembras de poca labranza o cero labranza, esto mejorará las condiciones de materia orgánica.</p> <p>Suelos Ácidos : se realizaran prácticas de manejo con aplicación de cal agrícola para obtener un optimo desarrollo del cultivo</p> <p>Suelo para la Ganadería : Se realizarán prácticas de rotación de potreros.</p> <p>Podrán realizarse prácticas de cultivos de cualquier pastos que se desarrollen para esta zona.</p> <p>Se prohíbe la quema de cultivos de caña que estén ubicados a menos de cinco kilómetros del perímetro urbano por producción de contaminación en la región.</p>
<p>ZONA AGROPECUARIA MODERADA</p> <p>Aquellas áreas productora agrícola pecuaria que por su topografía limita el</p>	<p>Agrícola y pecuario (practicas)</p>	<p>Forestal, Agroforestal y otros usos</p>	<p>En zonas planas realizar:</p> <p>Obras de redes de drenaje para estabilizar el nivel freático, canales de riego.</p> <p>Fertilización de acuerdo a los</p>

laboreo y adecuaciones, su capacidad productiva es inferior según su capacidad Agrológica a la anterior zona de producción y amerita practicas de conservación moderadas	de conservación y forestal productora.	compatibles de la zona Uso restringido Suelo urbano o expansión urbana	análisis químicos que se practiquen para cada uno de los lote s En zonas de pendiente alta se realizarán prácticas de conservación para no tener problemas de erosión. Zonas donde el suelo ya esté erosionado se realizará su recuperación y se destinarán a suelos de protección. Suelos ácidos, se aplicarán sustancias o agroquímicos que dosifiquen estos suelos como cal agrícola.
ZONA AGROPECUARIA BAJA. Son areas de terreno que sólo permiten medianamente actividades productivas con cultivos permanentes, resistentes por tratarse de suelos erosionados, requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos de conservación. • Por ser suelos pobres se tienen que realizar prácticas de conservación y recuperación, incorporándole grandes cantidades de mano de obra y corrección de acidez. • Recuperar y estabilizar los suelos erosionados que se registren en esta zona.	Agrícola, Pecuaria (especies menores) productos de pascuicultura, pastos y cultivos forrajeros, sistemas agroforestales	Forestal Agroforestal y otros usos compatibles de la zona Uso restringido Suelo urbano o expansión urbana	a) Se utilizarán productos agroquímicos y abonos para su mejoramiento b) Prácticas de conservación de suelos para la protección de estos en las zonas de ladera c) No dejar el suelo desprotegido al realizar labores agrícolas y no realizar quemas para el laboreo agrícola
ZONA FORESTAL DE PRODUCCION. Se tiene en cuenta áreas que en la actualidad soportan este uso y aquellas que presentan actitud potencial para ello y que puedan estar ocupadas en otros usos, para este caso, se debe concertar con los actores involucrados.	Forestal productora	Agroforestal Centros de investigación asociados al uso principal o a otros usos compatibles. Uso restringido Suelo urbano o expansión urbana	Zonas agropecuarias en general además de las zonas forestales productivas del presente acuerdo. Este uso también es permitido para las zonas de ladera solo se establecerá este uso para una altura menor de 1800mts
ZONA MINERA	Industrial	PROHIBIDO	Los frentes de explotación de las canteras deben estar localizados

<p>Se considera como área de actividades especializadas de Minas y Canteras las destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, por los sistemas a tajo abierto o cielo abierto y dragado.</p> <p>En las áreas que se señalan para este propósito en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se permite la explotación siempre y cuando obtengan las correspondientes licencias expedidas por autoridad competente y desarrollen el Plan de Recuperación Morfológica para garantizar la recuperación y estabilidad geomorfológica de los suelos, y su adecuación para otros usos al finalizar la explotación.</p>	<p>minero y artesanal</p>	<p>Residencial de todos los tipos</p>	<p>como mínimo a doscientos (200) metros de caseríos o asentamientos humanos.</p> <p>En las explotaciones por el sistema de dragado, toda zona de adecuación, que se haya efectuado en los patios de la explotación, deberá ser removida y los suelos deberán ser adecuados a su condición productiva, una vez finalizada ésta.</p> <p>En las explotaciones por el sistema de tajo abierto, no se permitirá la explotación de material de los cursos de aguas superficiales, ni alrededor de los afloramientos de aguas subterráneas, en los términos definidos por la ley y reglamentados por la autoridad ambiental competente.</p>
<p>ZONA INDUSTRIAL</p> <p>Se define la zona industrial a aquellas áreas ubicadas con el fin de brindar oferta de suelos con vocación industrial a raíz de la promulgación de la ley 218 de 1995 (Ley Paéz) en el municipio, estas zonas son reglamentadas por la parte urbana del presente acuerdo.</p>			<p>Su reglamentación se da en el componente urbano.</p>

USO PECUARIO : En general para todas las zonas. Se acondicionan zonas más a labores pecuarias como ganado vacuno, avícolas, porcícolas, piscícolas, entre otras, se tendrá en cuenta:

- Disponer de certificados de las autoridades sanitarias para acreditar el cumplimiento de las normas sobre el control de enfermedades excepto de los sistemas de ordeño, manejo de las instalaciones y disposición final de los afluentes líquidos y sólidos.
- Las explotaciones de ganadería extensiva deberán crear barreras con arbustos de leguminosas, prácticas de control de erosión, el aislamiento de áreas afectadas por cárcavas y su relleno gradual y su control de trinchos.
- La explotación comercial porcícolas (más de 50) debe disponer de biogestores y otros sistemas de tratamientos como filtros biomecánicos, lagunas de oxidación o similares con el fin de disponer de los afluentes líquidos y sólidos para no afectar las aguas superficiales freáticas o subterráneas. En las instalaciones deben realizarse aspersiones con productos biológicos o producir plantas fragantes para mitigar los olores de la explotación. La porquinaza recogida se debe disponer en sitios secos que permitan un manejo sanitario adecuado y control de olores antes de su transporte al sitio de la disposición final.

- d) Las explotaciones avícolas comerciales mayores de 2000 aves deben disponer de un sistema de tratamiento de los efluentes para mejorar la condición del agua utilizada antes de verterlos a los cauces. De igual manera deberán disponer de equipos adecuados para colectar, manejar y disponer finalmente de los residuos como plumas, vísceras y desperdicios. La gallinaza debe ser asperjada con productos que mitiguen los olores fuertes.
- e) Las explotaciones piscícolas comerciales deben promover la recuperación de las especies piscícolas nativas comunes de la región clasificadas taxonómicamente por la CVC. En cualquier caso deben disponer de estructuras especiales para impedir la dilución en las aguas superficiales y espejos lunares de alevinos y adultos de especies exóticas tales como Carpa, Espejo, Tilapias entre otras. También dispondrán de un sistema de tratamiento de las aguas contaminadas por detritus, residuos de alimentos y sedimentos depositados en los estanque, lagos y reservorios.
- f) Las explotaciones comerciales de especies menores tales como conejos, curies, perdicis entre otras, deben disponer de un sistema de manejo y tratamiento de residuos antes de utilizarlos en la fabricación de abonos orgánicos.
- g) En los terrenos dedicados a usos agrícolas se hará un manejo sostenible basado en labranza mínima o reducida, la siembra se hará siempre paralela a las curvas de nivel y con cobertura (agroforestería), se establecerán barreras vivas para control de viento y erosión eólica y sistemas de riego adecuados a la ladera.
- h) En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45°, una franja de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, y arroyos sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

PARAGRAFO PRIMERO: Por fuera de la zona demarcada como zona minera se permite la apertura de nuevos frentes de explotación, pero tendrán que cumplir con todos los requerimientos y licencias que aquí se estipulen. Las explotaciones mineras legales localizadas fuera de esta área, podrán continuar ejecutando sus labores durante el término que reste del período de sus respectivas licencias, siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que en materia de manejo ambiental sea solicitada por la Autoridad Ambiental competente.

PARAGRAFO SEGUNDO: Las explotaciones mineras que carezcan de licencia y que estén localizadas por fuera del área señalada dispondrán de un plazo máximo de tres años para clausurar sus labores, siempre y cuando presenten a consideración de la Autoridad ambiental competente, un plan de restauración o adecuación morfológica para ejecutarlo dentro del plazo fijado, en caso contrario la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico tomará los correctivos necesarios.

PARAGRAFO TERCERO: La extracción de materiales de cauces, corrientes o depósitos de agua por los particulares requiere permiso de la autoridad competente, de igual manera necesitan autorización las que se realicen para obras públicas que ejecuten las entidades oficiales, de conformidad con lo establecido en el artículo 99 del Código Nacional de recursos naturales.

CAPITULO 3

SUELO DE PROTECCION

ARTICULO 35: Definición. Se consideran áreas de suelos de protección todas aquellas áreas que ofertan o ofrecen un bien o producto natural, especialmente: el agua, biodiversidad, paisaje y/o bosque. Dentro de esta clase se encuentran las siguientes zonas:

- a) ZONA DE CONSERVACION PAISAJISTICA PANORAMICA
- b) ZONA DE RECUPERACION NATURAL O INDUCIDA
- c) ZONA AGROFORESTAL
 - 1. Zona Silvopastoril
 - 2. Zona Agropastoril
 - 3. Otra zonas agroforestales
- e. ZONA FORESTAL
 - 1. Forestal Protector
 - 2. Forestal Protector - Productor
 - 3. Forestal Productor
- f. ZONA DE MANEJO ESPECIAL
 - 1. Zona de Manejo Especial de Microcuencas que surten Acueductos
 - 2. Zona de Manejo Especial de Río y Cuerpos de agua
 - 3. Zona de Manejo Especial de Acuíferos Promisorios
 - 4. Zona de Manejo Especial de Corredor Biológico del Río Cauca
 - 5. Zona de Manejo Especial de las Microcuencas del Río Piroya afluente del Río Mondomo
 - 6. Zonas de Interés Cultural y para la Recreación
 - 7. Zonas Agroindustrial y Manufacturera
 - 8. Zona de Industria Mixta
 - 9. Otras Zonas

CUADRO No. 5 REGLAMENTACION DE LOS SUELOS DE PROTECCION

ZONA	ASIGNACION	USOS	CONDICIONES DE MANEJO
ZONA DE CONSERVACION PROTECCION PAISAJISTICA PANORAMICA	Son todas aquellas zonas topográficas, laderas y escarpes cubiertas de bosque natural	USO PRINCIPAL Conservación y forestal protector	Implementación intensiva de prácticas de conservación de suelos, aguas y biodiversidad
	Son todas aquellas áreas primarias o del secundario que comprende sitios estratégicos para la conservación del paisaje, donde la comunidad disfrute del paisaje rural contribuyendo al bienestar físico y	USO COMPATIBLE Ecoturismo Recreación pasiva Forestal	Localizar el bosque productor_protector por fuera de las principales áreas de recarga acuífero, nacimientos y rondas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos. Preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de los rondas y nacimientos de agua Bosques productores recolectores de especies nativas

<p>espiritual. principalmente las cimas más altas del municipio: Cerro Munchique (Grande y Chiquito), Cerro La Chapa (la Chapa y la Concepción) y el Cerro Garrapatero.</p>	<p>productor protector</p>	<p>Planes de Ecoturismo, delimitados por senderos preestablecidos los cuales no causen ningún impacto negativo al ecosistema.</p>
<p>ZONA DE RECUPERACION NATURAL O INDUCIDA</p> <p>Son aquellas áreas que se deben recuperar para destinarias a bosque natural o plantaciones colectoras - productora manejadas con el fin de recuperar los recursos naturales renovables, por cuanto hoy estas áreas presentan conflictos, ya que están dedicadas a actividades agropecuarias.</p> <p>Zona Agrosilvopastor II. Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos climáticos y de clima permiten suelos apropiados para pequeñas fincas integrales autosostenibles, comerciales y "Tipo finca cafetera", a pesar de su relieve quebrado con cultivos mixtos : menores y/o agrícolas, mayores.</p> <p>forestales pasturas</p>	<p>USO PRINCIPAL Agrosilvopastor, productor forestal protector productor</p> <p>USO COMPATIBLE Forestal productor, comercial de pequeña escala</p> <p>USO PRINCIPAL Agrícola, forestal productor productos</p> <p>USO COMPATIBLE Comercio agropecuario, Ecoturismo dirigido.</p>	<p>En la zonas en donde se ha deteriorado la cobertura boscosa propia del lugar se definen áreas de recuperación forestal, la cual puede ser ejecutada por la persona natural o jurídica o bien por las entidades municipales y/o regionales, a través de compra de predios o figuras similares que se establecerán a través de decretos reglamentarios, en un período máximo de un año.</p> <p>Se restringe el uso de agroquímicos y de otras prácticas de cosecha (quemadas y requemadas) según normas establecidas en el convenio de producción limpia. Implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas Sustitución paulatina de cultivos agrícolas en rondas y nacimientos de agua por cobertura protectora Localizar el bosque productor por fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacimientos y rondas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos Bosque productores con especies nativas Las explotaciones avícolas, comerciales deben disponer de un sistema de tratamiento de los afluentes para mejorar la condición del agua utilizada antes de verterlos a los cauces. De igual manera deberán disponer de equinos</p>

<p>y crías estabuladas. Para la zona Agroforestal se adopta la siguiente subdivisión :</p> <p>1. Zona Agrosilvopastoril</p> <p>2. Zona Silvopastoril</p>		<p>adecuados para colectar, manejar y disponer finalmente de los residuos como plumas, vísceras y desperdicios. La gallinaza debe ser asperjada con productos que mitiguen los olores fuertes</p> <p>Las explotaciones comerciales piscícolas (más de 100 unidades), deben disponer de biodigestores y otros sistemas de tratamiento como filtros biomecánicos, lagunas de oxidación o similares con el fin de disponer de los afluentes líquidos y sólidos para no afectar las aguas superficiales, freáticas o subterráneas. En las instalaciones deben realizarse aspersiones con productos biológicos, reproducir plantas fragantes para los olores de ella explotación. La porquinaza recogida se debe disponer de sitios secos que permitan un manejo sanitario adecuado y control de olores, antes de su transporte al sitio de la disposición final.</p> <p>Las explotaciones piscícolas comerciales deben promover la recuperación de las especies piscícolas nativas comunes de la región. En cualquier caso deben disponer de estructuras para impedir la difusión de las aguas superficiales y espejos lunares de alevinos juveniles y adultos de especies exóticas, también dispondrán de un sistema de tratamiento de las aguas contaminadas por detritus, residuos de alimento y sedimentos depositados en los estanques, lagos y reservorios.</p> <p>Las explotaciones comerciales de especies menores tales como conejos, curies, perdicos entre otras, deben disponer de un sistema de manejo y tratamiento de residuos antes de utilizarlos en la fabricación de abonos orgánicos.</p> <p>Restringir la ganadería extensiva en laderas con el fin de evitar los impactos en recursos naturales para la producción de agua y la recarga de acuíferos.</p>
<p>Zona Silvopastoril. Comprende áreas de montaña con relieve suave, permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o</p>	<p>USO PRINCIPAL: Pastoreo, semi intensivo y conservación</p> <p>USO COMPATIBLE: Agrícola</p>	<p>Restringir la ganadería extensiva en ladera con el fin de evitar la repoda en recursos naturales para la producción de agua y la recarga acuífera</p> <p>Las explotaciones ganaderas semi intensiva deberán disponer de certificados de la autoridad sanitaria para acreditar el cumplimiento de las normas sobre control de enfermedades, a excepción de los sistemas de ordeño, manejo de las instalaciones y</p>

<p>plantaciones con sistemas Taungya.</p> <p>Estas áreas se localizan en terrenos del Resguardo Indígena de Munchique Los Tigres</p> <p>ZONA FORESTAL Las zonas de uso forestal presentan usos diferenciados.</p> <p>Comprende áreas con suelo poco fértil con relieve y topografía moderada, esta quebrada los usos han sido degradados y su fertilidad es baja.</p>	<p>tecnificados, forestal productor-protector, y recreación</p>	<p>disposición final de los afluentes líquidos y sólidos.</p>
<p>a) Zona Forestal Productora.</p> <p>Las cuales deben ser conservadas permanentemente e con bosque naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización o consumo.</p>	<p>USO PRINCIPAL: Establecimiento plantación forestal para el aprovechamiento directo o inducido (productos moderables o moderables)</p> <p>USO COMPATIBLE: Recreación, turismo, forestal protector</p>	<p>Prácticas de conservación de suelos (sistemas biomecánicos) en los sitios donde se presentan procesos erosivos</p> <p>Los aprovechamientos directos del bosque natural o plantado deben hacerse previo estudio y plan de ordenamiento de los trabajos necesarios para asegurar la renovabilidad del bosque. Art. 217 de Código de R.N.R.</p> <p>El establecimiento de plantaciones forestales productoras deberán ser elaborada bajo un plan de manejo y establecimiento y manejo de la plantación (PEMF)</p> <p>En cumplimiento del Capítulo V. Art. 236. La persona natural o jurídica que solicite crédito para establecimiento de plantaciones forestales, industriales deberá demostrar que dispone de asistencia técnica idónea.</p> <p>En las operaciones forestales se utilizarán técnicas de aprovechamiento que minimicen el impacto sobre el suelo y los otros recursos biológicos del área con el fin de fomentar la diversidad y la estabilidad ecológicas se debe planificar sistemas forestales variados.</p> <p>Se debe utilizar infraestructura de control de incendios</p> <p>Se tomarán medidas de conservación de suelos, se reduzca la erosión y se mejore el errado nutricional del mismo</p>

<p>b) Zona forestal protectora</p> <p>Son todas aquellas zonas que deben ser conservadas permanentemente e con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.</p>	<p>USO PRINCIPAL: Establecimiento de plantaciones forestales y su aprovechamiento directo o indirecto condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector</p> <p>USO COMPATIBLE: Recreación, turismo</p>	<p>Toda plantación de uso forestal productor - protector debe ser establecida bajo lo establecido en un plan de establecimiento y manejo.</p> <p>El aprovechamiento de productos moderables o no moderables se realiza bajo un plan de aprovechamiento preestablecido desde el momento del establecimiento de la misma.</p> <p>Se deben realizar obras físicas de control de erosión, obras físicas de regulación de torrentes.</p> <p>Se realizarán aprovechamientos que conserven el rendimiento normal con técnicas silvícolas que permitan la renovación del recurso.</p>
<p>c) Zona Forestal Protectora.</p> <p>Son todas aquellas zonas que deben ser conservadas permanentemente e con bosques naturales o artificiales para proteger este mismo recurso u otros naturales renovables.</p>	<p>USO PRINCIPAL: Forestal Protector</p> <p>USO COMPATIBLE: E: Ecoturismo dirigido</p>	<p>La implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas y la preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de la ronda y nacimientos de agua.</p> <p>Se conservarán y protegerán las especies o individuos vegetales que corran peligro de extinción.</p> <p>Promover el desarrollo utilización de mejores métodos de conservación de flora y fauna</p> <p>En el caso de establecer una zona forestal protectora deben ser preferiblemente con especies nativas</p> <p>Sustituir paulatinamente los cultivos agrícolas en ronda y nacimiento de agua por cobertura protectora.</p> <p>Incentivar los estudios, investigaciones y análisis de la biodiversidad para así lograr un manejo óptimo de los recursos naturales renovables de estas áreas.</p>
<p>ZONA DE MANEJO ESPECIAL</p> <p>Las zonas de uso forestal se subdividen en:</p>		

<p>Se considera zona de manejo especial, todas aquellas que en razón a su fragilidad ambiental, se destinan a construir modelos de aprovechamiento sostenibles de los recursos naturales renovables, en los cuales se integren estrechamente la producción y el manejo de los factores ambientales para controlar y mitigar la presión ejercida por los sistemas productivos.</p>	<p>Zona de manejo especial de microcuencas que surten acueductos</p> <p>Zona de manejo especial de Rio y cuerpos de agua</p> <p>Zona de manejo especial de acuíferos promisorios</p> <p>Zona de manejo especial de corredor biológico del río Cauca</p> <p>Zona de manejo especial de embalse del río Mondomo</p> <p>Zona de manejo especial de humedales</p> <p>Zona de manejo especial de recreación</p> <p>Zona de manejo especial exterior</p>	
<p>Zona de Manejo Especial de Microcuencas que surten Acueductos.</p> <p>Comprende de aguas de intersección de lluvias en las microcuencas que surten acueductos rurales y urbanos.</p> <p>Microcuencas que se pueden observar en el Municipio de Santander de Quilichao y todos aquellos ríos y cuerpos de agua.</p> <p>A estas zonas son objeto de</p>		<p>Se restringe el uso de agroquímicos y de otras prácticas de cosecha (quemadas y requemadas)</p> <p>El cercamiento paulatino de los nacimientos u ojos de agua</p> <p>Preservación y restauración de la cobertura vegetal de l ronda y nacimientos de agua</p> <p>Preservar, conservar y mejorar el recurso hidrobiológico y del medio acuático con el fin de lograr disponibilidad permanente</p> <p>En cumplimiento del Decreto 1449 de 1997, Reglamento del Código de Recursos Naturales, se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos pendientes superior al 100% o 45° - una franja de 100 metros a la redonda, medidor a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.</p> <p>Se ejercerá control sobre uso de aguas privadas, cuando sea necesario</p> <p>En cumplimiento del Capítulo II del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables (Decreto 2811 de 1974) sobre prevención y control de la contaminación de las aguas.</p>

<p>adición aquellas microcuencas en los años venideros a las cuales se le dé el uso de abastecimiento de acueductos.</p>		
<p>Zona de Manejo Especial de Ríos y Cuerpos de Agua.</p> <p>Comprende las franjas paralelas a las corrientes de agua, 30 mt para los ríos y quebradas, lagos, madrevejas o meandros, para propiciar el albergue de especie de flora y fauna silvestre.</p>		<p>Se restringe el uso de agroquímicos y de otras prácticas de cosecha (quemadas y requemas)</p> <p>El cercamiento paulatino de los nacimientos u ojos de agua</p> <p>Preservación y restauración de la cobertura vegetal de ltronda y nacimientos de agua</p> <p>Preservar, conservar y mejorar el recurso hidrobiológico y del medio acuático con el fin de lograr disponibilidad permanente</p> <p>En cumplimiento del Decreto 1449 de 1997, Reglamento del Código de Recursos Naturales, se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos pendientes : superior al 100% o 45° , una franja de 100 metros a la redonda, medidor a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.</p> <p>Se ejercerá control sobre uso de aguas privadas, cuando sea necesario</p> <p>En cumplimiento del Capítulo II del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables (Decreto 2811 de 1974) sobre prevención y control de la contaminación de las aguas.</p> <p>Se establecerán mecanismos de control y monitoreo de los pozos perforados para tener mayor control de posible sobre explotación y calidad de agua.</p> <p>Se regularán el caudal de los pozos de uso doméstico y empresarial de común acuerdo con la CRC emitir licencias</p> <p>El agua residual una vez utilizada el agua subterránea debe tener un manejo óptico pre establecido por las Empresas Públicas</p> <p>Con el fin de proteger las aguas subterráneas se prohíbe la disposición de desechos peligrosos a rellenos sanitarios</p> <p>Control de aplicación de agroquímicos, plaguicidas y fertilizantes en los cultivos agrícolas</p> <p>Identificar y clasificar pozos según calidad, uso y vulnerabilidad</p>
<p>Zona de Manejo Especial de Acuíferos Promisorios</p> <p>Estas zonas hace referencia a áreas potenciales para la explotación de aguas subterráneas con el fin de abastecer acueductos para la población futura.</p>		

<p>Zona de Manejo Especial del Corredor Biológico del Río Cauca</p>		<p>Esta área será manejada de la siguiente forma:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los primeros doscientos metros (200) contados a partir del borde del río se determina su manejo a partir de regeneración natural o sucesión para la recuperación de la fauna y de la flora propia de esta zona de vida, franja que podrá ser cultivada con la especie guadua y cañabrava, y en caso de existir aún manchas o residuos boscosos de guadua deberán manejarse técnicamente para procurar su conservación. Como uso complementario sólo se permitirán obras con carácter de utilidad pública y para la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios. 2. Los siguientes cincuenta metros (50) para la construcción de obras de protección y control de inundaciones. 3. El área restante hasta completar los quinientos (500) metros de ancho, pueden ser utilizadas en cultivos agroforestales permanentes.
<p>Zona de Manejo Especial del Río Pioya.</p>		<p>Considerando que el incremento de población ocasionará un incremento en la demanda de agua, es necesario que se incluya dos acciones:</p>
<p>El río Pioya es afluente del río Mondomo y su microcuenca está localizada en territorio del Municipio de Caldono. La importancia del río Pioya para el municipio de Santander de Quilichao radica en la calidad y cantidad de sus aguas. Además, por su ubicación geográfica hace posible la captación y conducción de agua por gravedad hacia la zona urbana del Municipio.</p>		<p>La elaboración de un proyecto de acuerdo que satisfaga las necesidades de agua potable al menos hasta dentro de 30 años</p> <p>La elaboración e implementación de un plan de manejo para la microcuenca del Río Pioya, que permita el sostenimiento de los bosques actuales y al mismo tiempo la recuperación de áreas degradadas. Todas estas acciones deben ser acordadas y concertadas entre los Municipios de Caldono y Santander de Quilichao</p>

<p>ZONA DE MANEJO ESPECIAL DE RECREACION GENERAL EXTERIOR</p> <p>Es aquella que por sus condiciones naturales ofrece la posibilidad de dar ciertas facilidades al habitante para su recreación al aire libre sin que esta pueda ser causa de modificación significativa de su ambiente.</p>	<p>USO PRINCIPAL: Ecoturismo, tipo de vivienda que establece el acuerdo, recreación pasiva.</p> <p>USO CONDICIONAL DO Agroforestal, centros de recreación de pesca deportiva.</p>	<p>No destruir la vegetación natural</p> <p>Crear zonas verdes</p> <p>No se puede modificar el paisaje</p> <p>No se puede explotar el subsuelo ni la explotación del mismo</p> <p>Serán áreas que solo son utilizadas para convivencia con el medio ambiente</p>
<p>ZONAS DE INTERES CULTURAL (PR9)</p> <p>Comprende aquellas áreas que presentan interés cultural y por tal razón son objeto de visita por foráneos por su riqueza vivencial:</p>	<p>USO PRINCIPAL : Conservación</p> <p>USO COMPATIBLE: E: Servicios y Ecoturismo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Petroglifos de la Custodia (Lomitas Arriba) • Petroglifos de Mandivá • Petroglifos de la Agustina • Hallazgo Arqueológico San José • Casa Hacienda Cuprecia • Casona de Hacienda Japio • Capilla Doctrinera Santa Bárbara Domingullo • Peñas del Peñón y el Tablazo (Alto San Francisco) • Balneario Natural San Pedro • Balneario Natural Domingullo • Balneario Natural La Canoa • Cascada Piedra del Tigre • El Azufrado (Via Santander - Pavitas) • Chorros de Mandivá • Casona Hacienda El Aguilá • La Cascada (La Agustina) • Playas de Mondomo • Sistema Ecoturístico Cerro La Chapa • Rutas Ecoturísticas Cerro Muchique • La Chorrera del Indio • La Cascada de La Aurora • Capilla Doctrinera El Palmar • Casona Domingo Lasso - Vda. El Carmen.
<p>OTRAS ZONAS</p>	<p>USO</p>	<p>Para que la extracción de los materiales de</p>

<p>Dentro de estas zonas se consideran las siguientes:</p> <p>ZONA DE EXPLORACION DE MATERIALES DE ARRASTRE.</p> <p>Toda zona de adecuación que se haya efectuado en los patios de la misma, deberá ser removida y los suelos deberán ser adecuados a su condición productiva, una vez finalizados los trabajos.</p>	<p>PERMITIDO</p> <p>Serán de carácter forestal o Agroforestal, acorde con la vocación de los suelos.</p> <p>Sólo se permitirá la construcción de la vivienda requerida por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio.</p>	<p>arrastre no afecten la estabilidad de los cauces la autoridad ambiental competente hará el seguimiento a estos procesos.</p> <ul style="list-style-type: none"> Los frentes de explotación de las canteras a cielo abierto deberán estar localizados como mínimo a 1000 metros de cualquier caserío, asentamiento humano o centro poblado. <p>Los propietarios de terrenos ubicados en áreas de recuperación de suelos, están obligados a aplicar las medidas y a ejecutar y mantener las obras previstas en los planes de manejo.</p>
---	--	--

PARAGRAFO PRIMERO. En cumplimiento del Decreto 1449 de 1997 Reglamentario del Código de los Recursos Naturales se deben mantener áreas forestales protectoras en los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45° en una franja de 100 mt a la redonda medida a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 mt de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no al rededor de los lagos o depósitos de agua.

PARAGRAFO SEGUNDO: La Administración Municipal, los entes territoriales indígenas y las comunidades negras, deben continuar a corto y mediano plazo con la adquisición de las zonas de recuperación natural o inducida y destinarlos al uso de protección y conservación y como uso complementario puede ser forestal o de revegetalización inducida.

PARAGRAFO TERCERO: En los terrenos dedicados a usos agrícolas se hará un manejo sostenible basado en labranza mínima o reducida, la siembra se hará siempre paralela a las curvas de nivel y con cobertura (agroforestería), se establecerán barreras vivas para control de viento y erosión eólica y sistemas de riego adecuados a la ladera.

PARAGRAFO CUARTO: En los casos en que las actividades productivas desarrolladas en suelos de protección no impacten severamente el paisaje, el medio ambiente y su entorno, esta actividad será permitida, con la condición de que dicha actividad se halla desarrollado durante años anteriores y sin haber causado hasta el momento impacto negativo sobre el medio ambiente, además no se permitirá su ampliación.

PARAGRAFO QUINTO: En todos los suelos de protección se permite el establecimiento de viviendas rurales de acuerdo al reglamento estipulado en el presente acuerdo.

CAPITULO 4

REGLAMENTO GENERAL DE AGUAS

Artículo 36: DEFINICIÓN: El presente reglamento se define como las líneas de acción para las políticas, proyectos y acciones sobre el uso, la regulación, la optimización y la recuperación del recurso hídrico en el municipio.

Artículo 37: PRINCIPIOS GENERALES: En esencia se proponen como política Municipal en el manejo del recurso hídrico los siguientes parámetros:

1. Todos los requerimientos de aplicación de normatividad, procedimientos metodológicos, administración, sancionatorio, etc., y demás políticas que sobre el recurso hídrico en el municipio se propongan, aprueben y apliquen deberán ceñirse de conformidad con el "Estatuto Municipal de Aguas de Santander de Quilichao".
2. El uso eficiente para consumo humano prima sobre cualquier otro (industrial, agrícola, ganadero, piscícola, energético, etc.).
3. Las concesiones de aguas superficiales o subterráneas, podrán ser otorgadas por la Corporación Autónoma Regional del Cauca, CRC, siempre que se cuente con un inventario actualizado del recurso, y se haya consultado con el municipio, las necesidades futuras de acuerdo con el ítem anterior.
4. La CRC deberá mantener un estado actualizado del diagnóstico de oferta y demanda del recurso hídrico en la zona en la que se haya el municipio de Santander de Quilichao y en el cual se puedan figurar las metas anuales sobre la política de ahorro y uso eficiente en el municipio y su jurisdicción.
5. Entre la CRC y el Municipio deberán proponer, concertar y liderar una política para la captación, manejo y uso del recurso hídrico en el marco de un convenio interinstitucional.
6. Entre la CRC y las entidades usuarias y manejadoras del recurso hídrico, implementarán programas que construyan, afiancen y generen una auténtica cultura del agua.
7. Toda Empresa o entidad encargada de prestar los servicios de acueducto, alcantarillado, riego y drenaje, de producción hidroeléctrica y demás usuarios del recurso hídrico presentarán para aprobación de la CRC un Programa de Uso Eficiente y Ahorro de Agua.
8. El Programa de Uso Eficiente y Ahorro de Agua deberá ser incorporado al Plan de Desarrollo del municipio de Santander de Quilichao.
9. EMQUILICHAO E.S.P., deberá implementar un programa que disminuya significativamente y con metas anuales, el índice de agua no contabilizada.
10. La empresa prestadora del servicio, EMQUILICHAO E.S.P., deberá garantizar la instalación total de medidores de consumo a todos los usuarios en el área urbana (Art. 43 – ley 99 de 1993 y el Art. 146 – ley 142 de 1994).
11. Las CRC y las empresas y entidades usuarias del recurso definirán e implementarán los mecanismos que incentiven el uso eficiente y ahorro del agua y desestimen los usos ineficientes.
12. De conformidad con lo establecido en el numeral 9^o, del artículo 5 de la ley 99 de 1993, las instituciones educativas se comprometen a dar curso a las temáticas referidas al uso racional y eficiente del agua en los programas curriculares en los niveles primaria y secundaria.
13. La CRC deberá comprometer a todos los usuarios de orden privado a controlar las metodologías de captación, uso y gasto del recurso en los procesos productivos en el sector Agropecuario.
14. La ejecución de toda obra que use el recurso hídrico, estará condicionada a la tramitación previa de la licencia ambiental ante la CRC, en la cual se evidencie la no-impactación sobre el mismo, tanto en la etapa de construcción como en la de funcionamiento.

15. Tanto las empresas particulares como la empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., deberá invertir el 1 % del total de cada obra o proyecto, salvo las excepciones que contempla la ley 99 de 1993, en la compra de tierras, reforestación, vigilancia y sostenimiento de las áreas boscosas que dan origen a fuentes de agua o a la microcuenca hidrográfica respectiva.
16. Cuando los procesos o proyectos impliquen grandes gastos de agua o impactos ambientales de gran magnitud, se concertará con la CRC un programa de acciones escalonado y por etapas a fin de no alterar el equilibrio existente sobre la cantidad y la calidad del recurso hídrico.
17. La empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., deberá eliminar todo vertimiento de aguas residuales a los cursos de agua que cruzan el área urbana.
18. La empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., deberá implementar sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos óptimos, para proteger el recurso de la contaminación tanto en el ámbito rural como urbano.
19. Todas las empresas que generen vertimientos de aguas residuales deberán implementar sistemas de tratamiento eficientes, de conformidad con el decreto ley 1494 de 1984 y 901 de 1997, tanto en el ámbito rural como urbano.
20. La empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., ejecutará permanentemente un programa de monitoreo de la cantidad y calidad del recurso hídrico superficial en lo concerniente a la captación y uso para con la población de servicio.
21. La empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., deberá liderar un proyecto de recuperación, prevención y preservación de las áreas de bosques que en las partes altas del municipio, dan origen a las fuentes de agua.
22. Las zonas de nacimientos o estrellas fluviales con capacidad de oferta de bienes y servicios ambientales deberán ser adquiridas con carácter prioritario por el municipio y con la participación de la CRC, para iniciar procesos de recuperación, protección y conservación.

CAPITULO 5

DE LA VIVIENDA RURAL

ARTICULO 38: La vivienda rural en asentamientos concentrados será manejada con los siguientes criterios

1. Mejoramiento Integral de los sistemas de servicios públicos domiciliarios relacionados con el abastecimiento de agua potable, el manejo y la disposición final de aguas residuales y las aguas lluvias y el manejo y disposición final de residuos sólidos, lo cual se llevará a cabo en un mediano plazo.
2. Mejoramiento y/o complementación del equipamiento colectivo en salud, educación, recreación, seguridad y desarrollo comunitario en el mediano plazo
3. Mejoramiento de lo relacionado con aspectos urbanísticos y arquitectónicos

ARTICULO 39: ASENTAMIENTOS DISPERSOS. A los asentamientos dispersos se les aplicará los siguientes criterios:

1. Desarrollo de sistemas productivos acorde a los usos potenciales del suelo.
2. Acorde a la pendiente del terreno se establecen los tamaños de las parcelas así:

<u>Pendientes</u>	<u>Tamaño predial mínimo</u>
Menores al 14%	2000 M2.
15 al 24%	5000 M2
25 al 35%	9000 M2
Mayor al 35%	Area no Ocupable

ARTICULO 40: Todos los desarrollos que se realicen en el área rural deberán efectuar reforestación obligatoria, conservación de los bosques existentes en el predio con flora y fauna asociada, conservación de los valores paisajísticos, de cuerpos de agua y control a la erosión, de conformidad con los requisitos que para tal efecto establezca la autoridad ambiental competente, en desarrollo de los preceptos del presente Plan.

ARTÍCULO 41: Las vías Rurales del sistema de integración urbano - rural tendrán como mínimo una calzada de seis (6.00) metros, bermas laterales de uno con cincuenta (1.50) metros cada una y aislamientos anteriores de cinco (5) metros.

ARTÍCULO 42: Las vías de integración veredal o rondas de intercomunicación de los Corregimientos tendrán como mínimo una calzada de cinco (5.00) metros y bermas laterales de uno con cincuenta (1.50) metros y aislamientos anteriores de tres (3.00) metros.

ARTICULO 43: La apertura y/o ampliación de vías en el área rural sólo podrá efectuarse una vez se obtenga aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico y el concepto la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables. Toda ejecución de obras civiles deberá obtener la respectiva Licencia Ambiental.

NORMAS GENERALES

ARTICULO 44: Toda actividad y/o explotación económica distinta a la vivienda que se pretenda realizar en el Area Rural requiere Concepto de Localización expedido por la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico.

ARTÍCULO 45: La construcción de obras de infraestructura como vías, embalses, represas o edificaciones y la realización de actividades económicas, dentro de las Areas de Reserva Forestal requerirán licencia previa expedida por la entidad encargada de la administración y manejo de los recursos naturales renovables.

PARAGRAFO: La licencia sólo se otorgará cuando se haya comprobado que la ejecución de las obras y el ejercicio de actividades no atenta contra la conservación de los recursos naturales renovables del área. De acuerdo con el estudio de Impacto Ambiental el titular deberá adoptar a su propio costo y responsabilidad las medidas de protección adecuadas.

ARTÍCULO 46: Todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el área rural del Municipio, están obligados a tener un sistema de tratamiento de aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de aguas sin un tratamiento previo que garantice como mínimo una remoción del ochenta y cinco por ciento (85%) medidos en DBO (demanda bioquímica de oxígeno) y sólidos suspendidos totales, certificada periódicamente por la autoridad ambiental competente.

PARAGRAFO: Los sistemas de tratamiento de aguas residuales en las edificaciones existentes deberán adecuarse a las condiciones mencionadas en este artículo, en un plazo no mayor a dos (2) años, contados a partir de la expedición del presente Plan.

CAPITULO 6
DE LAS PARCELACIONES

ARTICULO 47: AREA DE PARCELACIONES: Las áreas definidas para el desarrollo de parcelaciones están ubicadas en la zona rural delimitada en el Plano No. 1 que hace parte integral del presente Acuerdo, las cuales se podrán desarrollar por el sistema de parcelación abierto o cerrado.

NORMAS GENERALES PARA PARCELACIONES. Adóptase los siguientes tamaños prediales como área mínima a cumplir en los nuevos desarrollos de Vivienda campestre en parcelaciones abiertas o cerradas, los cuales corresponden a los rangos de las pendientes del terreno así:

PENDIENTES	TAMAÑOS
Menores al 14%	500 M ²
Entre 15% al 24%	1500 M ²
Entre el 25% y el 35%	2500 M ²
Superior al 35%	No Ocupable

PARAGRAFO 1: En caso de presentarse predios con diferentes rangos de pendientes de los establecidos en el presente artículo, se aplicará el tamaño predial que corresponda al rango de pendientes que posea la mayor extensión territorial. El área se determinará con base en su proyección horizontal.

PARAGRAFO 2: Las áreas con pendientes mayores al 35%, se consideran áreas no ocupables y tendrán el carácter de Área For estal Protectora.

PARAGRAFO 3: Los tamaños prediales señalados en el presente artículo son mínimos, la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables, podrá establecer tamaños mayores de acuerdo con los resultados de la evaluación ambiental.

ARTICULO 48: Las viviendas al interior de las Parcelaciones deberán cumplir con las siguientes exigencias mínimas:

Índice de ocupación : Igual o inferior al 30 %
Índice de construcción : Igual o inferior a 0.6

ARTICULO 49: Todos los desarrollos de parcelaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Las condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
2. Que cada parcelación o conjunto tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Cumplir con todos los requisitos que sobre sistemas de tratamiento de aguas, de distribución de agua, salubridad, protección de recursos naturales, construcción de vías y adecuación de zonas verdes que en normas complementarias se reglamenten por las entidades competentes.
4. Cumplir con la cesión de áreas para zona verde iguales al 10% del área total del predio parcelado, usos comunales y vías establecidas en el presente Plan.

5. Reservar las áreas libres de propiedad y uso privado comunal.
6. Deberá presentar el posible empalme al sistema vial del Municipio
7. Deberá tener disponibilidad de dotación de servicios públicos, para lo cual se deberá consultar Enquillichao.
8. El terreno a urbanizar o parcelar no deberá estar localizado en áreas de reserva forestal

ARTICULO 50: El globo de terreno donde se desarrolle alguno de los sistemas de parcelación, deberá estar de acuerdo con el sistema vial definido por el presente Plan. Se deberán plantear vías vehiculares locales de carácter público, mínimo cada doscientos (200.00) metros, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita.

PARAGRAFO: La Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico, señalará las zonas donde se ubicarán las cesiones de Zonas Verdes, preferiblemente en Áreas de interés visual o Conos Visuales (Miradores), al interior del polígono a desarrollar.

ARTICULO 51: Todo proyecto deberá tener aprobado un sistema de tratamiento de aguas residuales o sistema equivalente.

ARTICULO 52: SISTEMA DE PARCELACIÓN CERRADO . Es aquel desarrollo compuesto por cinco (5) o más unidades de vivienda en un solo globo de terreno sin subdivisión predial, con edificaciones aisladas y accesos independientes desde las zonas comunes, que se rige por propiedad horizontal. Las áreas útiles destinadas a las viviendas y su entorno inmediato deberán concentrarse o agruparse en un sector del globo total de terreno y el resto del área deberá dedicarse al cuidado de los bosques existentes y a la reforestación obligatoria y permanente con bosques protectores - productores.

PARÁGRAFO 1: Todos los desarrollos por el Sistema de Parcelación deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal. Estas deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal y deberán consignarse en el reglamento como bienes comunes, de acuerdo con las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 53: VÍAS INTERNAS PRIVADAS. Las vías internas privadas deberán localizarse acorde con la topografía del terreno de manera que coincida con las curvas de nivel del mismo, de manera que lo intervengan en forma mínima.

PARÁGRAFO: En las vías de acceso vehicular que tengan carácter de uso privado comunal, la sección de la calzada deberá tener un ancho mínimo de seis (6.00) metros y el aislamiento entre ésta y la edificación más cercana deberá ser como mínimo de tres (3.00) metros.

CAPITULO 7

AREAS CON AMENAZAS NATURALES Y MEDIDAS PARA SU MANEJO

ARTICULO 54: DEFINICIÓN DEL SUELO DE PROTECCIÓN POR AMENAZAS NATURALES. Son aquellos terrenos donde es probable que sucedan fenómenos naturales, tales como deslizamientos, avenidas torrenciales, inundaciones o efectos colaterales de sismos, con severidades no mitigables y que ponen en peligro la vida de las personas y/o la estabilidad y

función de edificaciones y sistemas de infraestructura, razón por la cual se consideran no ocupables.

ARTICULO 55: En el corto y mediano plazo la Administración Municipal adelantará los estudios técnicos necesarios para completar la identificación de todas las zonas de amenaza por deslizamiento, avenidas torrenciales, inundaciones, o efectos colaterales de sismos en el territorio municipal. Los resultados de estos estudios deberán adoptarse por Decreto.

ARTICULO 56: El suelo del municipio para protección por amenazas naturales, en el componente rural se clasifica en las siguientes categorías:

- Zona de amenaza muy alta por deslizamiento
- Zona de amenaza alta por deslizamiento
- Zona de amenaza moderada por deslizamiento
- Zona de amenaza baja por deslizamiento
- Zona de amenaza muy baja por deslizamiento
- Zona de inundación potencial

ARTICULO 57: El suelo urbano del municipio se clasifica de acuerdo a su aptitud para desarrollo urbanístico en las siguientes categorías:

- IA - Áreas urbanizadas sin problemas geológicos aparentes
- IB - Áreas urbanizadas con problemas de flujos torrenciales en épocas invernales por insuficiencia en alcantarillado
- IC - Áreas que requieren medidas de protección o corrección que garanticen su estabilidad y el proceso de urbanización
- IIA - Áreas semiurbanizadas que requiere medidas de corrección que garanticen su estabilidad
- IIIB - Áreas con problema detectadas
- IVA - Áreas no urbanizables destinadas para conservación y protección

ARTICULO 58: En los barrios localizados dentro de la categoría IB, debe realizarse la construcción de colectores de aguas lluvias por parte de Emquilichao.

ARTICULO 59: Para los asentamientos pertinentes a la categoría IC, por estar emplazados en depósitos de origen reciente, con fenómenos erosivos fuertes, se recomienda que no se permita la densificación de viviendas de más de un (1) piso sin ejecutar estudios de suelos.

ARTICULO 60: En las zonas semiurbanizadas, la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico, exigirá el estudio de suelos inalterados para el diseño de cimentaciones, al igual que el diseño de drenaje para evitar saturación de los suelos expansivos y se ejecutará el reemplazo del material poco consistente (relleno) por material granular que de mayor capacidad de soporte a la cimentación.

ARTICULO 61: Las áreas no urbanizadas ni urbanizables (IIA), son los terrenos asociados con los depósitos aluviales o adyacentes a las corrientes de agua. Estas áreas se dejarán para segregación natural y la administración municipal no permitirá el asentamiento de ningún tipo de infraestructura.

ARTICULO 62: Las áreas con problemas detectados (IIB), para desarrollo urbanístico se requiere de estudios de suelos inalterados para determinar las características de las cimentaciones y la altura de las viviendas.

ARTICULO 63: Las áreas no urbanizables destinadas para conservación y protección (IVA), corresponden a las no aptas para el desarrollo urbanístico debido a la presencia de fenómenos erosivos severos, haciendo de estos terrenos unas zonas inestables de recuperación muy costosa.
Estas zonas se destinarán para uso forestal, de conservación ambiental y/o recreación que no impliquen edificación, tampoco se permitirá la subdivisión predial.

ARTICULO 64: La Administración municipal realizará obras de control de procesos erosivo en la zona rural y urbana con el fin de evitar que estos se incrementen y se expandan, poniendo en peligro las áreas vecinas.

CAPITULO 8

EL PATRIMONIO CULTURAL, POLITICAS Y NORMAS SOBRE SU CONSERVACION

ARTÍCULO 65: El Patrimonio Cultural es el conjunto de lugares, bienes, conocimientos, tradiciones y manifestaciones que forman parte de una nación, región o localidad, que por su interés deben preservarse para la comunidad.

Los bienes culturales que hacen parte del patrimonio cultural pueden ser tangibles: aquellos que se componen de elementos materiales como la Arquitectura, la cerámica, la orfebrería, las esculturas, los petroglifos, el paisaje que se conserva y el que ha sido transformado por el hombre. También puede tratarse de intangibles: aquellas manifestaciones que se mantienen vivas por la tradición, el folclor, las artesanías, rituales, danzas.

ARTÍCULO 66: El patrimonio cultural se clasifica de la siguiente manera:

PATRIMONIO PAISAJISTICO Y AMBIENTAL. Conformado por algunos hitos de interés paisajístico y ambiental con características especiales naturales o intervenidas del territorio, que por sus valores paisajísticos, ambientales, y culturales deben ser protegidas, conservadas y tratadas de manera especial para la educación, la recreación.

• Casas de Haciendas

Se consideran Patrimonio Paisajístico y Ambiental las siguientes casas de haciendas junto con sus elementos paisajísticos y área de influencia, en razón de su valor ambiental y las características paisajísticas de su entorno. El tratamiento será de Conservación
Casa de hacienda La Corona, Casa de hacienda San Julián, Casa de hacienda la Chamba, Casa de Hacienda Cuprecia, Casa de Hacienda Japio, Casa de Hacienda El Aguila.

• Especies Arbóreas

Las Ceibas, los Samanes, guaduales y Palmas de toda la ciudad
El Orejero y los demás árboles del Parque Santander
Los árboles de los parques y zonas verdes urbanas y rurales

PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO.

El patrimonio urbano-arquitectónico lo constituye el conjunto de inmuebles y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor urbanístico, arquitectónico, documental, ambiental, asociativo y testimonial, tecnológico, de antigüedad, de autenticidad, histórico y/o afectivo y que forman parte por lo tanto de la memoria urbana colectiva. Para efectos de su clasificación y protección se determina de la siguiente manera:

• Áreas de Interés Patrimonial:

Parque Santander, Parque Bolívar, Parques Morales Duque, Circular el Arroyo, el Canalón, Jorge Eliécer Gaitán, Dorado, el Jardín, de los Motoristas, Parque Lineal Río Quilichao, Río Quilichao, Quebrada Agua Caliente, Quebrada Canangua y Río Agua Clara y los paramentos existentes en ambos costados, Loma del Canalón, Mirador de Belén, Loma de Santa Inés, Loma de Betania, Plazuela del Rosario y Piscina Municipal.

• Inmuebles y Elementos Aislados de Interés Patrimonial

A. Inmuebles destinados originalmente al uso Institucional, Cultural, Recreativo y otros

- Colegio Fernández Guerra, Polideportivo Municipal, Alcaldía Municipal, Galería Municipal, Antigua Estación del Ferrocarril, Plaza de ferias "Munchique", Ciénega Santander, Centro de Formación Musical "Quilichao", Iglesia San Antonio de Papua, Iglesia de la Santísima Trinidad, Capilla de la virgen del Rosario, Casa Consistorial, Casa de Ana Julia Mendoza, Casa de Chontaduro, Casa de la Cámara de Comercio, Casa Antigua Sede Policía Nacional, Edificaciones que conforman los paramentos contiguos al Parque Santander, Casa de la señorita Hersilia, Casa Monsalve, Casa El Vaticano, Casona calle 5 con carrera 11 esquina, Esquina de la calle 2 con carrera 11 y los inmuebles que la conforman, Cementerio Católico, Cementerio laico, Sector de la carrera 11 entre calles 5 y 9, Iglesia Niño Jesús de Praga, Puentes : Los Libertadores, Puente empedrado peatonal sobre el río Quilichao, y otros.

B. Inmuebles destinados originalmente al uso Residencial

Estatuas, Monumentos y Fuentes

- **Estatuas y Monumentos:** Bolívar, Santander, Cristo Rey, Jorge Eliécer Gaitán

Monumentos Nacionales: Antigua Estación del Ferrocarril

PATRIMONIO HISTORICO RURAL

Conformado principalmente por las capillas doctrineras enclavadas en diferentes áreas, las cuales deberá gestionarse su recuperación.

ARTICULO 67: No se permitirá la demolición de bienes declarados Monumentos Nacionales, de inmuebles aislados de interés patrimonial, o de inmuebles localizados en áreas de interés patrimonial, salvo casos de excepción, en los cuales medie concepto del Consejo de Monumentos Nacionales, o la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico, de acuerdo con sus competencias.

ARTICULO 68: NORMAS GENERALES PARA LAS AREAS DE INTERES PATRIMONIAL. Son Áreas de Interés Patrimonial Urbano-Arquitectónico, aquellos sectores de la ciudad que han mantenido calidades técnico- ambientales y en los cuales sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos o tipológicos, o bien cuentan con valores como conjunto urbano que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación de la ciudad, mereciendo por ello ser protegidos, preservados y mantenidos.

ARTÍCULO 69: Las áreas de interés patrimonial conservarán sus condiciones urbano - arquitectónicas y ambientales, buscando su mantenimiento, revitalización y desarrollo. Se prohíben las ampliaciones viales, retrocesos de fachadas o cualquier intervención que implique la mutilación de los inmuebles, la alteración del tejido urbano antiguo o el moderno ya consolidado, del espacio público o de su arborización pública o privada.

ARTÍCULO 70: Las construcciones nuevas o reformas en las zonas de interés patrimonial deberán cumplir con los siguientes aspectos:

- a. Empates: Se buscará siempre la solución de empate o integración volumétrica.
- b. Ritmos: Toda edificación deberá retomar en sus fachadas los ritmos de puertas y ventanas predominantes en el sector.
- c. Enchapes: No se permiten construcciones en ladrillo a la vista o de enchape, fachaleta, grava lavada, piedra o algún otro material de tonos oscuros o texturas burdas.
- d. Colores: En viviendas o edificaciones de época colonial, o de épocas superpuestas, republicano sobre colonial, se recomienda una exploración previa, tratando de identificar y recuperar los colores originales de la edificación en su fachada principal.

ARTÍCULO 71: Solo se permitirán avisos pintados o grabados sobre madera, piedra, plaquetas de cemento o forjados en hierro en las fachadas exteriores de las viviendas, los cuales no podrán colocarse perpendiculares a la fachada o que sobresalgan de esta

ARTÍCULO 72: Solo se permitirá un aviso de identificación por establecimiento (nombre del establecimiento o razón social o comercial). En ningún caso se permitirán avisos promocionales o de publicidad comercial, ni la colocación de propagandas en forma de carteles o afiches, pasacalles, pendones. Tampoco se permite la ubicación de vallas publicitarias sobre cubiertas, azoteas o terrazas.

ARTÍCULO 73: Para la instalación de avisos en zonas o en inmuebles aislados de interés patrimonial, se requiere concepto previo favorable de la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico, para lo cual tendrá en cuenta las características y valores del inmueble, buscando siempre que haya armonía y proporción con los vanos, y en general, con el conjunto de la edificación.

ARTÍCULO 74: Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados, mediante la aplicación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, compensaciones económicas, beneficios o estímulos tributarios.

ARTÍCULO 75: La Administración Municipal desarrollará los instrumentos y mecanismos de compensación para efectos de dar aplicación al artículo anterior.

ARTÍCULO 76: Para los inmuebles aislados de interés patrimonial y los terrenos e inmuebles ubicados en áreas de interés patrimonial, no se les exige tener áreas de estacionamiento.

ARTÍCULO 77: Todo proyecto localizado en la zona definida como de Patrimonio, el barrio El Rosario y el Corredor de la carrera 11 deberá presentar para su aprobación ante la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico un plano correspondiente a las fachadas del frente de la cuadra donde se encuentre.

ARTICULO 78: La colocación de elementos de control de tránsito como señalización, semaforización y demarcación se regirá por los criterios urbanísticos que para el caso fije la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico.

ARTICULO 79: En el mediano plazo la Administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico hará un estudio especial de reglamentación para la zona definida como de Patrimonio inscrita en el Área de Actividad Múltiple en el presente Plan Básico de Ordenamiento, en el cual se tendrán en cuenta entre otros aspectos los siguientes: alturas, volumetrías, aislamientos, definición de aleros, empates de paramentos, perfiles urbanos, manejo para cada una de las manzanas que la conforman, tratamientos, instalación de antenas, torres para comunicaciones, antenas parabólicas. Esta reglamentación será aprobada por Decreto.

ARTICULO 80: NORMAS GENERALES PARA LOS INMUEBLES AISLADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL

Los inmuebles correspondientes a casas y edificios aislados determinados en el presente Plan, se declaran de Conservación 1.

ARTICULO 81: Las Manzanas en las cuales se localicen los inmuebles aislados de interés patrimonial se declaran como área de influencia de los mismos y las construcciones aledañas a estos inmuebles deben respetar los colores, ritmos de fachadas y aberturas.

ARTICULO 82: No se permite la instalación de antenas, torres para comunicaciones, antenas parabólicas en los inmuebles aislados de interés patrimonial.

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE LOS RECINTOS URBANOS

ARTICULO 83: Las intervenciones que se adelanten en los recintos urbanos identificados en el presente plan, deben estar encaminadas a la permanencia del recinto en su estado físico actual, como son las que mejoren o refuercen su aspecto ambiental, mobiliario urbano, senderos peatonales, iluminación, sin introducirle cambio alguno que afecte su espacialidad y materialidad; en razón a lo anterior estarán sometidos al Tratamiento de Conservación. Estas intervenciones se realizarán previo concepto de la entidad ambiental y la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico.

ARTICULO 84: Los predios con frente a los recintos tienen el siguiente régimen de altura:

. Parque General Santander

Conservación en las fachadas de las alturas actuales predominantes en los cuatro costados.

. Parque Simón Bolívar

Conservar la altura de los costados norte y oriente, para el costado suroccidental una altura máxima de 2 pisos.

Iglesia de la Trinidad

Conservación de las alturas actuales o un máximo de dos (2) pisos de los predios localizados frente a la carrera 11 y calle 11

TITULO IV
PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

CAPITULO 1

PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 85: DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS. La recolección, manejo, tratamiento, mercadeo y disposición final de residuos sólidos debe responder a las políticas, estrategias y criterios que establezca el Plan Maestro de Gestión de residuos sólidos que debe realizar en el mediano plazo el Municipio a través de EMQUILICHAO, la Secretaria de Planeación y Desarrollo Socioeconómico y la entidad ambiental.

ARTICULO 86: El sitio de disposición final de residuos sólidos que actualmente está operando en el sitio denominado Quitapereza deberá cumplir con lo estipulado en el estudio del Plan de Manejo.

PARAGRAFO 1.- La ubicación de los sitios para la disposición final de escombros se manejará y con base en el resultado del estudio del Man ejo Integral de Escombros, que adelantara en un corto plazo EMQUILICHAO, en tanto este se realice se utilizará el relleno sanitario ubicado en la vereda Quitapereza..

PARAGRAFO 2.- Las actividades de manejo y disposición final de lodos provenientes de la operación y mantenimiento de plantas de tratamiento de acueducto y alcantarillado, canales y sumideros se efectuarán cumpliendo con las normas ambientales vigentes. Las empresas que desarrollen esta actividad en el Municipio presentarán las alternativas técnica y ambientalmente viables para su tratamiento y la disposición final.

NORMAS GENERALES DEL COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 87: El Municipio permitirá la instalación permanente de redes destinadas a las actividades de empresas de servicios públicos, o a la provisión de los mismos bienes y servicios que estas proporcionan, de acuerdo con lo estipulado en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en las normas ambientales vigentes, aplicando los criterios de incremento de las coberturas y mejoramiento del servicio.

PARAGRAFO 1: Las empresas prestadoras de servicios públicos se sujetarán a las políticas que adopte el municipio Santander de Quilichao en materia de dotación, construcción y prestación de los servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 88: Las empresas de servicios públicos domiciliarios que operen en el Municipio, están sujetas a las normas municipales generales sobre la planeación urbana, la circulación y el

tránsito, el uso del espacio público, la seguridad y tranquilidad ciudadanas y a las provisiones de localización establecidas en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO. - Para su operación a nivel del municipio, las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, deben cumplir con los permisos que tratan los Artículos 25 y 26 de la Ley 142 de 1994.

ARTÍCULO 89: La ampliación de cobertura de los servicios públicos domiciliarios se sujetará a las políticas de expansión consignadas en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las demás normas vigentes sobre la materia.

PARAGRAFO 1. - Para el área rural, el municipio propenderá por el mejoramiento de los sistemas de acueducto y saneamiento básico, con base en la política de vivienda definida para esa zona y en las limitaciones ambientales.

PARAGRAFO 2. - Con el fin de garantizar una prestación continua, segura, eficiente y con aplicación de las normas de calidad vigentes a nivel nacional, no se permitirá la expansión de servicios públicos domiciliarios en las áreas que se determinen como de alto riesgo en los estudios respectivos.

ARTÍCULO 90: Dentro del perímetro urbano y en las denominadas Áreas de Expansión, la dotación y prestación de los servicios públicos domiciliarios que demanden los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos individuales, así como las de los Planes Parciales o Unidades de Actuación Urbanística que define la Administración Municipal, se consideran como requisito básico para la aprobación de los mencionados proyectos.

ARTÍCULO 91: NORMAS URBANÍSTICAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Con el fin de cumplir con el mandato establecido en los numerales 2.1, 2.4 y 2.5 del Artículo 2 de la Ley 142 de 1994 y el numeral 5.1 del Artículo 5 de la misma Ley, de asegurar una prestación continua y eficiente de los servicios públicos domiciliarios en su jurisdicción, el municipio de Santander de Quilichao, exigirá como requisito para el desarrollo de proyectos urbanísticos, tanto en el área consolidada como en las denominadas Áreas de Expansión, la dotación de la infraestructura de esos servicios y la garantía de continuidad en la prestación de los mismos.

PARAGRAFO 1. - De acuerdo con las condiciones de libre competencia estipuladas en la Ley 142 de 1994, se podrán ejecutar proyectos privados o mixtos con el fin de desarrollar, con base en las Unidades de Actuación Urbanística o Planes Parciales definidos en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, una zona específica del área consolidada o de las Áreas de Expansión, por parte de los propietarios, constructores o urbanizadores, caso en el cual estos asumirán todos los costos de construcción de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y garantizarán la prestación continua y eficiente de esos servicios (por parte de empresas oficiales, privadas o mixtas), cumpliendo con las normas que al respecto se dictan en este Plan Básico de Ordenamiento y en la Ley 99 de 1993.

PARAGRAFO 2. - Para el caso de obras de ampliación de las redes matrices de servicios públicos, llevadas a cabo por el municipio, los costos de su ejecución se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiada, para ser recuperados mediante los mecanismos de valorización, tarifas, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 92: Toda urbanización o parcelación, de acuerdo con la clase de actividad y zona en que se encuentre, deberá estar provista de las redes de servicios públicos domiciliarios, según la disponibilidad de los mismos y de conformidad con lo estipulado al respecto en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO 93: Con base en la certificación de disponibilidad del servicio expedida por la empresa prestadora de servicios públicos, el urbanizador, parcelador y/o constructor ejecutará la construcción y dotación de los servicios públicos, garantizando la prestación de los mismos por parte de una empresa legalmente constituida con la cual los contratate, cumpliendo con las especificaciones técnicas vigentes a nivel nacional y con las disposiciones ambientales aplicables de la Ley 99 de 1993.

PARAGRAFO.- Si el constructor, urbanizador, parcelador o propietario opta por la prestación de los servicios públicos domiciliarios a través de su propia empresa, debe cumplir con los requisitos que la Ley 142 de 1994 establece para las empresas prestadoras y garantizar mediante una póliza a favor del Municipio, la continuidad de la prestación del servicio. El monto de la póliza se definirá de acuerdo con la cobertura, tipo de servicio y tiempo de vigencia de la garantía. Esta póliza se incluye como requisito para optar por la Licencia de Construcción.

ARTÍCULO 94: En todo proyecto de urbanización residencial, comercial, industrial, mixta o agrupación se deberá contar con los siguientes requisitos relacionados con los servicios públicos:

1. Redes principales, secundarias y domiciliarias de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, conectadas a las redes matrices existentes. Para el caso del área rural, todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen allí, están obligados a tener un sistema de tratamiento de las aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de agua sin un tratamiento previo que garantice un mínimo de remoción del 80% de la carga contaminante, certificado periódicamente por la autoridad ambiental competente.
2. Redes de energía eléctrica aéreas o en canalización, alumbrado público en postes metálicos o de ferro-concreto.
3. Redes para servicio telefónico en canalización subterránea o aérea.
4. Unidades de basura localizadas para el fácil desalojo de los residuos sólidos y su recolección de acuerdo con las especificaciones vigentes para tal fin.
5. Provisión de espacio para semaforización de vías (aunque no se clasifique como un servicio público domiciliario).

PARAGRAFO 1.- Si se utilizan sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario, independientes de las redes matrices existentes en la ciudad y particularmente en caso de proyectos que generen vertimientos líquidos potencialmente peligrosos, se debe contar con los sistemas de tratamiento para aguas residuales (PTAR), estaciones de bombeo o los necesarios para la protección de los cursos de aguas receptores, la salud y seguridad pública en general, cumpliendo con las disposiciones vigentes en materia ambiental sobre su disposición final.

PARAGRAFO 2.- Para la dotación de redes del servicio de alcantarillado, se optará por el sistema separado de aguas lluvias y residuales, con el fin de optimizar los sistemas de tratamiento de estas últimas.

ARTICULO 95: La dotación de servicios públicos domiciliarios en los asentamientos de desarrollo incompleto está sujeta al cumplimiento de los requisitos de regularización que se fijen en la política de vivienda del Municipio.

PARÁGRAFO .- Todo proyecto de dotación o adecuación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios en los asentamientos de desarrollo incompleto existentes y posteriores a la fecha de expedición de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se regirá por las directrices que sobre el particular fije la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico o quien haga sus veces.

NORMAS DE USO DEL RECURSO HIDRICO PARA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 96: En cumplimiento de lo estipulado en el Decreto Nacional 3102 de diciembre de 1997, las empresas prestadoras, los constructores, los urbanizadores, los usuarios residenciales, institucionales y oficiales, están obligados a incluir, cuando se trate de proyectos, o a reemplazar, si existen, los equipos, sistemas o implementos del servicio de acueducto, por unos de bajo consumo de agua.

PARAGRAFO.- Las empresas prestadoras del servicio de acueducto, autorizarán la conexión definitiva del servicio, sólo cuando se verifiquen que en los domicilios se hayan instalado equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua.

ARTICULO 97: Para la protección, conservación y uso del agua dentro del Municipio, toda persona natural o jurídica, pública o privada, que utilice o pretenda utilizar los recursos hídricos disponibles dentro del municipio, además de cumplir todos los requerimientos de Ley, deberá solicitar el permiso respectivo de la autoridad ambiental competente y realizar una auto-declaración de la cantidad de recurso requerido y del uso destinado. La autoridad ambiental competente informará de ello a la población afectada.

ARTICULO 98: La aprobación urbanística de construcción y de funcionamiento de un proyecto productivo, edificatorio y recreativo entre otros, dependerá de la disponibilidad de oferta hídrica suficiente en la zona, certificada por la autoridad ambiental competente.

ARTICULO 99: Las entidades o empresas encargadas de la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Santander de Quilichao, deberán diseñar, construir, operar y mantener las plantas de tratamiento de aguas residuales. Las metas de remoción de cargas contaminantes serán establecidas por la autoridad ambiental competente y como mínimo será el 85% de remoción.

PARAGRAFO .- Las empresas prestadoras del servicio de alcantarillado y acueducto, las industrias con vertimientos directos a los cauces o al alcantarillado municipal, deberán anualmente presentar una auto-declaración de vertimientos en la forma en que la autoridad ambiental competente lo determine.

ARTICULO 100: La autoridad ambiental competente permitirá el uso de pozos profundos, mediante una concesión de aguas subterráneas, en la cual se establecerá el régimen de aprovechamiento de la captación con sus respectivos obligaciones y sanciones.

PARAGRAFO. - La concesión tendrá una vigencia y estará en relación directa con la capacidad del acuífero.

ARTICULO 101: Todos los usuarios de aguas de pozos profundos en el Municipio Santander de Quilichao, están obligados a presentar ante la autoridad ambiental competente (CRC), una auto-declaración del uso del recurso, en donde se informe de la localización del pozo, antigüedad, uso del agua y frecuencia de uso.

ARTICULO 102: La autoridad ambiental competente exigirá a los usuarios la instalación de un contador volumétrico para llevar un registro preciso del volumen acumulado extraído durante la operación del pozo y un tubo medidor de niveles. El cumplimiento de estas exigencias es requisito para el otorgamiento de la concesión.

PARAGRAFO. - El usuario deberá informar a la autoridad ambiental competente, los consumos acumulados para lo cual los funcionarios podrán hacer verificaciones de las lecturas obtenidas y el cumplimiento de la concesión otorgada.

ARTICULO 103: NORMAS DE USO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA LA INSTALACION DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Se requerirá Licencia para la ocupación del espacio público con amoblamientos de servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO 1. - Las Licencias se otorgarán por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO 2. - El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias, son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se derive para los funcionarios que expidan las Licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

ARTICULO 104: Para definir los parámetros de ubicación en el espacio público de redes y estructuras de servicios públicos domiciliarios, el Alcalde presentará al Concejo Municipal, en los seis (6) meses siguientes a la aprobación de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, un proyecto que reglamente la prestación de los servicios públicos domiciliarios en el Municipio de Santander de Quilichao.

PARAGRAFO. - La ubicación de redes y estructuras de servicios públicos en el espacio público se constituye en elemento estructurante del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 105: Sobre las franjas de ubicación de redes, ya sea n subterráneas o aéreas, no se podrán instalar otros componentes diferentes, tales como elementos del amoblamiento urbano o anuncios publicitarios de cualquier tipo, que obstaculicen su funcionamiento, reparación o mantenimiento.

ARTICULO 106: Con el propósito de prevenir congestiones, obstaculización o superposición indebida de redes, se respetarán las zonas actuales y futuras que sean establecidas como de reserva o prioritarias para la ubicación de redes de carácter público general, de acuerdo con este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 107: No se permitirá el paso de redes públicas por edificaciones privadas. Las redes se ubicarán en los sitios de mayor disponibilidad de espacio público, buscando las áreas donde causen menor congestión y molestia a los ciudadanos.

En los antejardines y zonas privadas sólo se permitirá la ubicación de redes cuando no afecte su funcionalidad y se tengan los permisos correspondientes.

PARAGRAFO.- En todo caso se exceptúan las restricciones cuando se han constituido servidumbres de paso y uso.

CAPITULO 2

DEL PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO Y SU ARTICULACION CON EL SISTEMA DE SOPORTE AMBIENTAL

ARTÍCULO 108: El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en el territorio, así como el regulador de las condiciones ambientales del mismo, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales del Plan.

ARTÍCULO 109: El espacio público comprende entre otros, los siguientes aspectos:

1. Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio Nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.
2. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
3. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1504 del 4 de Agosto de 1998.

ARTÍCULO 110: La estructura de espacio público propuesta es producto del aprovechamiento de la morfología del Municipio y su cabecera, es decir su topografía, su trazado vial, sus espacios abiertos, sus fuentes acuíferas, sus miradores y tiene como objetivo general articular la propuesta de desarrollo urbano propendiendo por el mejoramiento cualitativo y cuantitativo entendiendo este proceso el mejoramiento y la potencialización de sus elementos constitutivos así como el incremento del Espacio Público afectivo con el fin de mejorar de forma continua la calidad de vida de los residentes y visitantes del territorio municipal.

ARTÍCULO 111: Se adoptan como acciones sobre el territorio destinadas a fortalecer y desarrollar el espacio público las siguientes:

1. Para la Sostenibilidad ecológica:

- Definir un sistema de áreas verdes regional y municipal.
 - Potenciar el paisaje como activo de la competitividad.
2. Para la sostenibilidad social y cultural
- Incrementar el índice de espacio público efectivo por habitante en las áreas urbanas y suburbanas de 4,6 m²/hab a 8 m²/hab aprox. por medio del aumento del porcentaje de cesión obligatoria de zonas verdes de las urbanizaciones al 15% del área total del predio a urbanizar.
 - Definir criterios y establecer la reglamentación para la intervención y la ocupación en el espacio público.
 - Recuperar o restituir el espacio público invadido por el comercio, los vendedores ambulantes, y por asentamientos, así como las zonas verdes cedidas en comodato y/o en administración.
 - Optimizar la red de flujos a nivel de comunicaciones físicas y virtuales.
 - Sensibilizar a los actores implícitos en la construcción de ciudad y especialmente en lo referente al espacio público
 - Preservar y recuperar el patrimonio cultural: en lo histórico, urbanístico, tradiciones de los habitantes del municipio y propender por el mantenimiento y revitalización del patrimonio urbano y arquitectónico.
 - Fortalecer la identidad y potenciar la diversidad cultural existente en el municipio, dotándolo de espacios públicos que permitan alternativas democráticas de disfrute y usufructo del mismo.
3. Para la sostenibilidad económica:
- Estimular el uso público de inmuebles de interés patrimonial, permitiendo en ellos usos como museos, restaurantes, cafés y equipamientos urbanos.
 - Gestionar la coordinación interinstitucional para la utilización del espacio público.
 - Crear un sistema municipal de información que mantenga actualizados los inventarios y estado de los bienes de propiedad municipal.

ARTICULO 112: Son elementos determinantes espaciales las cuencas del Río Quilichao, y las Quebradas Agua Clara, Canangua y Aguacaliente puesto que ellas generan zonas de paisajes diferenciadas. Como determinantes funcionales el trazado vial de penetraciones e interconexión a la zona rural y el trazado vial arterial en el área urbana.

ARTICULO 113: Son elementos estructurantes del espacio público y del paisaje del Municipio en la dimensión geográfica rural:

- a) **En lo Topográfico** : El Cerro de Munchque como un elemento que marca el paisaje en la parte oriental de la cabecera municipal, los cerros La Chapa y Garrapatero hacia la parte occidental de la cabecera
- b) **En lo Hidrográfico**, El Río Cauca con una ronda de 500 metros en su parte no desarrollada, El río Quinamayó, la cuenca del Río Quilichao, las Quebradas Aguasucia, Aguacaliente, Canaguá, como elementos organizadores urbanísticos y del paisaje.
- c) **En lo Simbólico y Paisajístico** El Mirador de Belén, Cerro Munchique, Garrapatero, La Chapa, el río Quilichao, río Aguas Calientes, río Agua Clara y toda su vegetación como referentes importantes de la ciudad.
- d) **En lo Funcional**. Se define un tratamiento de mantenimiento, conservación y consolidación del sistema vial de rondas y de penetraciones principales a los corregimientos y un sistema de

espacios públicos de balnearios ligados con el potencial lúdico de los Ríos y de miradores ligados al sistema vial.

ARTICULO 114: Defínase el Parque lineal de las riberas del río Quilichao desde el casco urbano hasta el sector de San Pedro como espacio público de recreación para la Convivencia Ciudadana, para lo cual el municipio en el corto plazo deberá realizar el estudio conducente a la implementación de dicho parque para el servicio del público en general.

ARTICULO 115: : **El Sistema de Miradores Urbanos.** Determinase como proyecto a corto plazo el estudio conducente a la Conservación de los miradores naturales existentes como son el de Belén, la loma del Canalón, y los proyectados como son: Mirador de Santa Inés, Mirador Campitos y Mirador Betania.

ARTICULO 116: En un mediano plazo la administración municipal, deberá formular su plan de espacio público, articulado a la propuesta del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 117: EL ESPACIO PÚBLICO AL NIVEL DE BARRIO. El espacio público a nivel de barrio está constituido por el trazado vial y las áreas verdes.

El segundo componente lo integran los parques y las zonas verdes públicas correspondientes a áreas de cesión de urbanizaciones y las áreas protectoras de los ríos y quebradas

ARTICULO 118: Con el fin de obtener a largo plazo el índice mínimo de 15M² de espacio público efectivo por habitante que determina el Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal señala las siguientes áreas libres como de reserva para la provisión de espacio público en el territorio municipal.
En el área urbana se divide el casco urbano en cuatro grandes zonas delimitadas por la vía panamericana y la vía a Timba y a San Pedro, dentro de las cuales se identifican las áreas necesarias para equipamiento urbano recreativo de la siguiente forma :

ZONA NOROCCIDENTAL:	Unidad recreativa de Los Samanes
ZONA NORORIENTAL:	Unidad recreativa de El Recuerdo
ZONA SUROCCIDENTAL:	Unidad recreativa Bello Horizonte
ZONA SURORIENTAL:	Unidad recreativa Villa del Sur

La adquisición progresiva de predios para parques públicos y para zonas verdes por parte de la Administración Municipal se debe realizar estrictamente sobre las áreas identificadas para tal efecto, atendiendo las prioridades de requerimiento a escala urbana y posteriormente de áreas a escala municipal, en estricto orden.

Banco de tierras para áreas o zonas verdes públicas a escala municipal.

1. Parque Público La Corona
2. Centro Recreacional Los Samanes
3. Parque lineal para la Convivencia Ciudadana de San Pedro

Banco de tierras para parques o zonas verdes públicos a escala urbana.

Complementario a las zonas de equipamiento urbano y de recreación se determinan como espacios de patrimonio paisajístico los siguientes miradores naturales :

1. Mirador Santa Inés
2. Mirador El Canalón
3. Mirador Campitos
4. Mirador Betania
5. Mirador Belén

ARTÍCULO 119: NORMAS GENERALES DEL ESPACIO PÚBLICO. Se requiere licencia para la ocupación o intervención del espacio público con cualquier clase de amoblamiento, equipamiento colectivo o para realizar todo tipo de intervención en el mismo.

PARAGRAFO 1: La competencia para la expedición de licencias de intervención y ocupación del espacio público recae sobre la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico el cual es el ente encargado de definir de criterios dependiendo del Espacio Público a que refiera la Intervención y/u ocupación.

PARAGRAFO 2: De conformidad a lo establecido en el Artículo 126 del Decreto Nacional 1122 del 26 de Junio de 1999, sin perjuicio de los requisitos establecidos en el Artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las entidades públicas del municipio no requerirán licencia para la intervención y ocupación del espacio público, siempre que observen las normas de urbanismo que les sean aplicables. La inobservancia de este precepto hará disciplinariamente responsable al jefe de la entidad, sin perjuicio de la responsabilidad penal a que haya lugar.

DE LA ESTRUCTURA Y LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

ARTÍCULO 120: El equipamiento colectivo tiene como objeto garantizar progresivamente la satisfacción de las necesidades básicas de la población a través de una distribución equitativa de la infraestructura de servicios con criterios de cobertura y calidad.

ARTÍCULO 121: Se tendrán como políticas para las áreas destinadas al equipamiento colectivo las siguientes:

- Máxima utilización del equipamiento colectivo existente, mediante la ampliación de su cobertura.
- En la medida de lo posible las ampliaciones del equipamiento colectivo existente, deben proyectarse en altura sobre el área del primer piso y sin sobrepasar la altura permitida en el área de actividad donde se ubiquen, de acuerdo con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Los sitios de ubicación del nuevo equipamiento deben ser equidistantes, facilitando el acceso de la población de los diferentes barrios y veredas.
- El equipamiento no debe localizarse en zonas amenazadas por deslizamientos, inundaciones o cualquier fenómeno natural peligroso. Tampoco en las márgenes forestales protectoras marginales de las corrientes de agua o en áreas de afectación por canales, líneas de alta tensión o macroproyectos de infraestructura.
- Se autorizará como nuevo equipamiento colectivo los definidos en los niveles comunitario, municipal y regional.

ARTÍCULO 122: ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO. Para la definición de las áreas destinadas al equipamiento colectivo se tendrán en cuenta los siguientes estándares y criterios:

1. Equipamiento para Educación
 - Un centro docente con los tres niveles educativos (preescolar, básica y media) por cada 6.000 habitantes.
 - Treinta y cinco (35) alumnos/aula para educación preescolar y 40 alumnos/aula para educación básica y media.
2. Equipamiento para Salud
 - Un Centro de Salud por cada 25.000 habitantes. Área: 200 M² o la que defina la Secretaría de Salud Municipal
3. Equipamiento para Seguridad
 - Área Estación de Bomberos: Área mínima de 500 M²
 - Una inspección de Policía por cada comuna o corregimiento: Área mínima de 150 M²
4. Equipamiento Cultural
 - Área del centro cultural: 1.500 M² para equipamiento municipal.
 - Área de museo: 200 M²
 - Área de bibliotecas comunitarias: 300 M²
5. Equipamiento para Abastecimiento de Alimentos
 - Una Plaza de Mercado por cada 40.000 habitantes. Área: 10.000 M²
 - Un Centro de Acopio Minorista por cada 50.000 habitantes. Área: 5.000 M²

8. Equipamiento para Recreación
El equipamiento para recreación del ámbito comunitario se localizará en las áreas cedidas gratuitamente al municipio por concepto de zonas verdes de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

ARTICULO 123: El desarrollo urbanístico de cada una de las áreas de expansión urbana definidas en el presente Plan, deberá cumplir, como mínimo, con el número de unidades de equipamiento colectivo, en lo referente a establecimientos educativos en los niveles de preescolar, básica y media; puestos de salud, centros de salud y centros hospitalares; centros comunitarios; plazas de mercado para el abastecimiento de alimentos, centros culturales y bibliotecas comunitarias, estaciones de bomberos e inspecciones de policía para la seguridad.

ARTICULO 124: Toda urbanización residencial, mixta o de parcelación, deberá incluir en su diseño urbanístico y arquitectónico y entregar construido el equipamiento comunitario necesario para atender la demanda de servicios sociales básicos de su población. El equipamiento comunitario a incluir en la urbanización o parcelación será el establecido por la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico con base en la siguiente proporción:

Por cada cien (100) unidades de lotes, viviendas o fracción:

- Un (1) aula para educación preescolar.
- Un (1) aula para educación primaria.
- Un (1) aula para educación media.
- Una (1) cancha múltiple de 250 m²

PARAGRAFO: El equipamiento educativo podrá construirse dentro del proyecto de loteo o urbanización o podrá incluirse como ampliación del centro educativo ubicado en el área de influencia del proyecto, situación que será certificada por la Secretaría de Educación Municipal.

ARTICULO 125: Defínese como equipamiento colectivo de nivel urbano y regional los siguientes:

En el mediano plazo.

- Mirador Santa Inés
- Mirador de Betania
- Central de Abastos o Galería alterna municipal
- Terminal de transporte
- Unidad Deportiva Los Samanes
- Centro regional en capilla Domingullo

En el largo plazo.

- Parque Urbano El Recuerdo
- Parque Natural El Arenal
- Parque Natural Bello Horizonte
- Centro Comercial de la Actividad Informal
- Sede Colegio Fernández Guerra en lote Villa Olímpica
- CAE - Centro de Atención de Emergencias (Sede Defensa Civil y Cruz Roja) en el predio del antiguo campamento de OOPP Departamentales.
- Sede Universidad del Valle – Lote Salida a Caloto - Flia. Vargas.

ARTICULO 126: La Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico realizará en un término de doce (12) meses a partir de la aprobación del presente Plan, un estudio detallado del equipamiento colectivo existente en el Municipio y definirá con las entidas competentes los criterios y políticas para su mejoramiento y optimización.

CAPITULO 3

DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 127: Los siguientes son los objetivos a seguir por parte de la Administración Municipal con el fin de establecer el plan que atenderá la demanda de vivienda de la población de los estratos 1 y 2.

1. Promover el desarrollo prioritario en las áreas de óptima urbanización y mínima amenaza.
2. Promover y desarrollar programas de "autoconstrucción dirigida" a partir de la formulación de proyectos de lotes con servicios, gestionando la financiación para el desarrollo de las unidades básicas e implementando programas de entrega de materiales y asistencia técnica.
3. Gestionar convenios con entidades del orden nacional e internacional para canalizar recursos que favorezcan los diferentes programas de vivienda.
4. Creación del **BANCO DE TIERRAS** para el desarrollo de programas integrales de vivienda y renovación urbana y espacio público, de conformidad con la ley, que a su vez permitan la estabilización de los precios de la tierra.
5. Gestionar la regularización de los asentamientos de desarrollo incompleto existentes en todo el territorio municipal, realizar y mantener actualizado el inventario de los mismos.

6. Desarrollar a corto plazo el proyecto de lotes con servicios públicos en el predio de su propiedad denominado La SAMARIA, en donde tendrán prioridad las familias de estratos 1 y 2. En el desarrollo de este proyecto intervendrán activamente los entes municipales y Emquilichao.

ARTÍCULO 128: POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. La política de Vivienda de interés Social en el Municipio, se rige por la Ley 508 de julio 29 de 1999. La población objetivo de la política de subsidios para la Vivienda de Interés Social, es aquella con ingresos menores a cuatro (4) SMLMV, con énfasis en la población cuyos ingresos sean menores a dos (2) SMLMV.

ARTÍCULO 129: Adóptase como política de vivienda de interés social para el Municipio las acciones relacionadas a continuación, centrándose fundamentalmente en la reducción de costos, la participación del Municipio en la ampliación de la oferta y el fortalecimiento de las relaciones entre los diferentes sectores para lograr que los grupos de la población sin acceso al mercado puedan hacer efectiva su demanda.

- **ÓPTIMA UTILIZACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Buscar el mejor aprovechamiento de los terrenos en los cuales los procesos de adecuación no requieran la implementación de tecnologías especiales, influyendo en los costos finales y en el precio de venta.
- Desarrollar "programas de construcción prioritaria" en las áreas de expansión, para construir vivienda de interés social con todos los servicios complementarios

ARTÍCULO 130: Con el objetivo de lograr el impulso y la promoción de los programas de vivienda de interés social, el Municipio se propone desarrollar las siguientes estrategias:

1. Fortalecer el Fondo Especial de Vivienda Municipal y reestructuración de su organigrama administrativo para lograr una dinámica acorde a las complejas necesidades del mercado, especialmente de los sectores clasificados en los estratos socioeconómicos 1 y 2.
2. Crear un COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (COMVIS), coordinado por la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico, o quien haga las veces, integrado por: Cajas de Compensación familiar, ONG's, Cámara de Comercio del Cauca, SENA, Inurbe y otros competentes. Sus principales funciones serán las de velar por el cumplimiento de las políticas de VIS Municipales y diseñar acciones que tengan que ver con el logro de objetivos.
3. Formular los mecanismos para implementar el Subsidio Municipal de Vivienda creado mediante el decreto nacional No. 1168 de junio 28 de 1996, de manera tal que se pueda canalizar recursos de la ley 60 de 1993 al sector vivienda.
4. Concertar con el sector privado mecanismos de financiación para la construcción y venta a plazos de vivienda de interés social alternativos al sistema UVR y fomentar los sistemas de ahorro programado.
5. Impulsar alianzas con los diferentes sectores de la construcción para implementar programas asociativos de vivienda de interés social.

ARTICULO 131: Para realizar los programas de vivienda el Municipio debe contar con los siguientes instrumentos de gestión que provee la Ley 388 de Julio de 1997 de Ordenamiento territorial:

1. Reglamentar en un corto y mediano plazo, lo concerniente a los Planes Parciales como instrumento de planeamiento para el desarrollo del suelo de expansión urbana y los porcentajes de áreas destinadas al desarrollo de programas de vivienda de interés social.
2. Reglamentar la aplicación de las participaciones en la plusvalía y el reajuste de tierras.
3. La Administración Municipal en un mediano plazo elaborará el inventario de asentamientos humanos de desarrollo incompleto, ubicados en el sur occidente del casco urbano de Santander de Quilichao.
4. Con base en los estudios técnicos de riesgos que elaborará en un mediano plazo la Administración Municipal, se procederá a la clasificación y división de cada asentamiento según las diferentes categorías de amenaza para cada una de las cuales deben aplicarse actividades específicas así:
 - Áreas de muy alta amenaza
 - Reubicación de viviendas
 - Adecuación de zonas desalojadas
 - Áreas de alta amenaza
 - Definición de acciones y/o diseño y construcción de obras de mitigación
 - Áreas de moderada o baja amenaza

ARTICULO 132: PROGRAMAS DE VIVIENDA EN UN LARGO PLAZO. Los programas de vivienda en un largo plazo se desarrollaran en el suelo de expansión urbana definido en el presente Plan, ya sea mediante adquisición de nuevos terrenos por parte de la Administración Municipal o fomentando el desarrollo prioritario en dicha zona.

TITULO V

DE LOS TRATAMIENTOS Y DE LAS ACTUACIONES URBANISTI CAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 133: LICENCIAS. Para adelantar obras de urbanismo y de construcción, ampliación, modificación, cerramiento y demolición de edificaciones, en terrenos urbanos, suburbanos, rurales y de expansión urbana, se requiere de licencia expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico, de conformidad con el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 1052 de 1998 y demás normas que los adicionen o modifiquen.

PARÁGRAFO 1: Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

PARÁGRAFO 2: Con el fin de disminuir el deterioro urbano causado por los vacíos constructivos, en los casos en que se requiera de la licencia de demolición de edificaciones, ésta sólo se concederá una vez obtenida la licencia de construcción para el nuevo proyecto a edificar.

PARÁGRAFO 3: Todos los proyectos arquitectónicos o urbanísticos deberán ser elaborados y presentados por arquitectos inscritos ante la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico, dibujados en forma digital y esta Secretaría podrá exigir el medio magnético para aquellos que se consideren de importancia.

ARTÍCULO 134: DEL PROCESO DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: El proceso de aprobación de proyectos de urbanización tendrá el siguiente procedimiento:

1. **CONCEPTO PREVIO**
2. **ESQUEMA BASICO**
3. **LICENCIA DE URBANISMO**
4. **PERMISO DE VENTAS**
5. **RECIBO DE LA URBANIZACION**

CONCEPTO PREVIO: Es la consulta que se eleva ante la Secretaría de Planeación Municipal con el fin de definir la posibilidad de adelantar un proyecto de urbanización o parcelación en determinado predio, para esto el solicitante deberá adjuntar:

- o Formato de solicitud debidamente diligenciado
- o Plano de localización del predio

La secretaria de Planeación Municipal tendrá diez (10) días hábiles para emitir su concepto, a partir de la radicación de la documentación completa; dicho concepto debe expresar la favorabilidad o no a la pretensión expuesta, así como las normas de áreas mínimas que rigen para la zona donde se pretende adelantar el proyecto.

ESQUEMA BÁSICO: Una vez obtenido el concepto previo favorable por parte del urbanizador se deberá solicitar el ESQUEMA BÁSICO VIAL que para cada predio a urbanizar, parcelar o construir, expida la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico y en el cual se proyectaran todas las vías públicas obligadas, parámetros ambientales, de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión correspondientes, necesarias para plantear el proyecto respectivo.

El procedimiento y requisitos para la obtención del Esquema Básico es::

1. Presentar el formato de solicitud respectivo, firmado por el propietario del terreno a urbanizar o por su representante legal.
2. Adjuntar un plano original a escala 1:1000 ó 1:500 del levantamiento planimétrico del terreno, en donde aparezcan los nombres y los límites de los colindantes, con localización de todos los detalles, como cursos de agua, zanjas, redes de líneas telefónicas, energía, acueducto, alcantarillado, colectores etc., localización y características de vías de comunicación colindantes, incluyendo el levantamiento de una zona de 10 Mtrs fuera del perímetro de la propiedad.

Debe contener además la información adicional que pueda interesar a la orientación general de las urbanizaciones, tales como : construcciones existentes, bosques, monumentos, accidentes

naturales o artificiales, árboles frondosos, servicios de utilidad pública existentes en el terreno a urbanizar o en sus inmediaciones.

3. Se deben adjuntar carteras de tránsito con todas las anotaciones referentes al caso y los cálculos correspondientes.
4. Presentarlos conceptos de las entidades municipales y regionales sobre la localización del proyecto a saber :
 - a. Copia de la consulta previa favorable expedida por la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico.
 - b. Concepto de disponibilidad de servicios públicos por parte de las entidades respectivas (Emquilichao - Cedelca).

La Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico expedirá el ESQUEMA BASICO donde se establecerán las normas urbanísticas del predio así :

- a. Afectaciones por la red vial
- b. Perfiles de las vías
- c. Trazado y dimensiones de las redes de servicios públicos, conforme a la información suministrada por las entidades que administran dichos servicios
- d. Usos permitidos
- e. Otras normas

La Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico tendrá un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la documentación completa para su revisión y expedición del Esquema Básico.

La vigencia del esquema básico expedido por la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo será de dos (2) años, vencido este plazo deberá revalidarse ajustándose a las disposiciones vigentes.

LICENCIA DE URBANISMO: Una vez obtenido el esquema básico se requiere la tramitación de la Licencia conforme al decreto 2111 de 1997, para lo cual deberá presentar los siguientes documentos:

1. Formato de Solicitud debidamente diligenciado.
2. Tres (3) copias Proyecto urbanístico a escala 1:500 o 1: 1000, con trazado de vías y manzanas, localización, cuadro de áreas donde se defina el área total del lote, área a urbanizar, área de vías y andenes, área de zonas verdes con sus respectivos porcentajes, debidamente firmado por arquitecto inscrito ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico en papel y medio digital.
3. Carta de Responsabilidad de Arquitecto proyectista.
4. Registro como Urbanizador ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico.
5. Copia del Certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud cuya fecha de expedición no sea anterior a más de 3 meses a la fecha de la solicitud.
6. Si el solicitante fuera una persona jurídica, deberá adjuntar la acreditación de existencia y representación legal de la misma mediante documento legal idóneo.

7. Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura del predio.
8. Relación de la dirección de los vecinos del predio.
9. Constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentran afectados por ese beneficio.

La Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico tendrá un término un término de 45 días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud de Licencia, contados desde la fecha de la radicación de la solicitud.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: En los casos de que el proyecto contemple la construcción de unidades de vivienda u otro tipo se requerirá la tramitación de la Licencia de Construcción, para lo cual deberá presentar los siguientes documentos:

1. Formato de Solicitud debidamente diligenciado.
2. Proyectos de Servicios Públicos aprobados.
3. Diseño de vías aprobadas por la Secretaría de Infraestructura y Mantenimiento Vial.
4. Estudio de suelos, cálculo estructural, memoria de cálculo y carta de responsabilidad del ingeniero calculista.
5. Proyecto Arquitectónico de la (as) unidad (es) a construir, firmados por el arquitecto responsable y el propietario.
6. Garantía de cumplimiento de la obra por el 20% que cubra servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía), vías, arborización y empedradización de zonas verdes.

La Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico tendrá un término un término de 45 días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud de Licencia, contados desde la fecha de la radicación de la solicitud.

PERMISO DE VENTAS: Se expedirá a solicitud del urbanizador o parcelador para lo cual deberá adjuntar la siguiente documentación:

1. Formato de Solicitud
2. Escritura debidamente registrada de la Cesión de zonas verdes y vías públicas al Municipio.
3. Reglamentación interna de la urbanización si fuera el caso.
4. Certificación del Cuerpo de Bomberos Voluntarios acerca del cumplimiento de las normas de Prevención de incendios.

PARA PROYECTOS DE LOTE O PARCELACION: Adicionalmente deberá presentar:

5. Proyectos de servicios públicos aprobados por las entidades.
6. Diseño estructural de las vías aprobado por la Secretaría de Infraestructura y Mantenimiento Vial.
7. Garantía de cumplimiento de la obra por el 20% que cubra servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía), vías, arborización y empedradización de zonas verdes.

RECIBO DE LA URBANIZACIÓN: Se realizara a solicitud del urbanizador o parcelador para lo cual deberá presentar los siguientes documentos:

1. Presentar constancia de la correcta ejecución de la s obras de urbanismo expedida por cada una de las empresas de servicios públicos.

2. Garantía de estabilidad de obra por dos (2) años por valor del 10% de los presupuestos de las obras construidas.

La Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico tendrá un término un término de 45 días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud de Licencia, contados desde la fecha de la radicación de la solicitud.

LÍNEA DE DEMARCACIÓN En los sectores urbanizados, desarrollados o consolidados de la ciudad, las licencias de construcción que conceda la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico para edificaciones nuevas, demoliciones, cerramientos o para ampliar, adecuar o modificar una construcción existente, deberán expedirse con base en la Línea de Demarcación que para cada predio o inmueble expida la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico, en la cual se determinará el lindero entre el lote o inmueble respecto a las áreas de uso público y elementos naturales o artificiales a preservar cuando hubiere lugar.

PARÁGRAFO 1: El procedimiento y requisitos para la obtención de Líneas de Demarcación están reglamentados por la Administración Municipal.

La Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico expedirá una demarcación donde se establezcan las normas urbanísticas del predio así:

- a. Afectaciones por ampliaciones de las vías o por la red vial del Plan de Ordenamiento
- b. Usos permitidos
- c. Alturas máximas y mínimas promedio
- d. Empates con las construcciones vecinas
- e. Aislamiento posterior y patio mínimo
- f. Antejardines
- g. Voladizos
- h. Otras que se especifiquen para cada predio en particular

ARTÍCULO 135: En los predios que existan elementos de arborización, que hacen parte de los valores ambientales y de paisaje, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto de la CRC. Para tal efecto, el planteamiento de desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento de la arborización existente y elementos naturales y su vinculación al diseño urbanístico arquitectónico. En los desarrollos predio a predio y manzana a manzana, se deberán conservar las áreas con valor ambiental y elementos de arborización existente en su interior.

PARÁGRAFO: Cuando se exija la conservación de los elementos de arborización la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico podrá aceptar variaciones en los aislamientos, siempre y cuando se conserve el área libre total generada por la aplicación regular de la norma.

ARTÍCULO 136: Establécese como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permitido el siguiente:

- a. Para vivienda de una sola alcoba: 30 M² (vivienda mínima)
- b. Para vivienda de dos alcobas: 50 M²
- c. Para vivienda de tres alcobas: 70 M²
- d. Para vivienda con más de tres alcobas, el índice de habitabilidad se incrementará en veinte metros cuadrados (20 M²) por alcoba adicional.

ARTÍCULO 137: La densidad residencial donde se permita la vivienda será la resultante de la aplicación de:

Disponibilidad de servicios públicos

El índice de habitabilidad

La volumetría permitida

Las cesiones establecidas para zonas verdes, equipamiento y vías.

Los antejardines y aislamientos exigidos y los índices permitidos.

ARTÍCULO 138: Para efectos de las normas contenidas en el presente Plan sobre alturas y volumetrías, se acogerá como altura de piso un mínimo de 2.50 y un máximo de 3.20 metros lineales, entre dos pisos finos y consecutivos, y una altura libre mínima de 2.30 metros lineales.

ARTÍCULO 139: El municipio en el término de un año a partir de la aprobación del presente Acuerdo apropiará una partida del presupuesto municipal para la localización de puntos geodésicos, su malla de coordenadas y la colocación de las respectivas placas con el fin de levantar un plano oficial amarrado a la malla departamental y nacional.

PARAGRAFO 1: Todo urbanizador, parcelador o constructor deberá a su costa instalar dos puntos de control de coordenadas con las especificaciones que para estas suministre la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico, si para adelantar una construcción o reparación se afecte cualquier punto de control de coordenadas del plano de Santander de Quilichao, deberá obtener permiso previo de esta Secretaría.

PARAGRAFO 2: En el caso que se requiera la remoción de cualquier punto de control, el parcelador, urbanizador o constructor responsable debe relocalizar dicho punto por su cuenta, previo permiso y según las especificaciones que al respecto tiene fijadas

CAPITULO 2

DE LAS CESIONES

CESION Y ADECUACION DE VIAS PUBLICAS

ARTICULO 140: Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización o parcelación, deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio, el área de vías públicas que resulten del Esquema Básico expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico y del diseño de la urbanización, parcelación o construcción, incluyendo ciclorutas andenes, isletas, separadores viales y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público, cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Plan.

PARAGRAFO: Cuando el diseño de la urbanización presente bahías de estacionamiento integradas a una vía con desplazamiento del andén y del antejardín hacia el interior del predio (conservando su sección y nivel), éstas deberán pavimentarse y cederse gratuitamente al Municipio mediante escritura pública.

ARTICULO 141: Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas en los proyectos de urbanización deberán ser pavimentadas de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Presente Plan.

PARAGRAFO 1: En los proyectos de urbanización localizados en las zona de Regularización y Mejoramiento Integral R-1 las vías públicas deberán ser entregadas como mínimo embalastadas, afirmadas y con sardineles en concreto.

PARAGRAFO 2: Cuando se trate de vías de dos (2) calzadas deberá, pavimentar la calzada que dé frente al globo de terreno a desarrollar, incluida la construcción del andén y la mitad del separador central.

ARTICULO 142: Si en el esquema básico que expida se tiene proyectada la totalidad de una vía en terreno de su propiedad, el urbanizador, parcelador o constructor, estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, no importando para ello que colinde con otra propiedad. Deberá, además, pavimentar la calzada en la extensión correspondiente frente al lote para desarrollar.

ARTICULO 143: Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción y que haya adquirido un globo de terreno colindando con vías que coincidan con el Esquema Básico expedido por la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo, éstas se entenderán como vías de dominio público y el particular procederá únicamente a su pavimentación, de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.

PARAGRAFO: Cuando el globo de terreno para urbanizar, parcelar o construir se encuentre en las condiciones descritas en el presente Artículo, el urbanizador, procederá a pavimentar media calzada, si se trata de una vía de una calzada y, la totalidad de la calzada, si se trata de vías de dos (2) o más calzadas. La pavimentación de la media calzada o de las calzadas restantes será realizada por la Administración Municipal.

ARTICULO 144: El urbanizador, parcelador o constructor responsable de una obra, deberá adecuar, empadizar, arborizar e iluminar, las áreas verdes de las vías (separadores y zonas blandas de los andenes), según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.

ARTICULO 145: El urbanizador responsable de una obra, deberá adecuar el área de ciclo ruta y pavimentarla, debiendo ser cedida en su totalidad gratuitamente al Municipio, mediante Escritura Pública, por sus propietarios, previa o simultáneamente con la cesión de vías que le correspondan.

CAPITULO 3

AREAS DE CESION DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 146: Toda urbanización y parcelación debe ceder a título gratuito y mediante Escritura Pública en favor del Municipio, el 15% y el 10% respectivamente del área total del predio a desarrollar para zonas verdes en áreas claramente definidas y de forma separada, independiente del uso a que esté destinada la urbanización o parcelación, además de las áreas de terreno para vías públicas que determine el Esquema Básico suministrado por Planeación

Municipal y de las vías resultantes del proyecto de urbanización o parcelación, incluidas las bahías de estacionamiento que impliquen desplazamiento de las secciones de andén y antejardín.

ARTÍCULO 147: Las áreas de terreno que se cedan, al igual que las que hayan sido cedidas por concepto de zona verde, se destinarán única y exclusivamente a la ubicación de equipamiento colectivo recreativo activo o pasivo.

ARTÍCULO 148: Las cesiones para zonas verdes iguales o inferiores a quinientos metros cuadrados (500 M²) podrán ser compensadas en dinero o canjeadas por terrenos de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la Entidad competente, previa orden del Alcalde Municipal y concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Económico o quien haga sus veces, con el fin de adquirir áreas de zonas verdes bien sea en aquellos sectores que presenten déficit de las mismas o en el banco de tierras para parques públicos que se determina con posterioridad al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO: De preferencia el área para ceder como zona verde deberá concentrarse en un sólo globo, pero la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico determinará su división si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y/o su distribución equilibrada.

ARTÍCULO 149: Las áreas para ceder como zonas verdes y como equipamiento colectivo institucional deben cumplir con los siguientes requisitos de localización:

- Contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan fácil conexión con una o más vías de la Ciudad. En el área rural debe ubicarse contigua a una o más vías carreterables de uso público que conecten con la red de vías principal en esta área.
- Deberán ubicarse en los lugares identificados como óptimos para la estructura y localización de equipamiento colectivo institucional definidos para tal fin en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- De preferencia, las Integradas con otras zonas verdes de cesión de otros desarrollos.
- Contiguas al área de Reserva Forestal o en áreas forestales protectoras marginales de los ríos y cuerpos de agua.
- Contiguas a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con una o más vías de la Malla Vial.
- En los sitios en los cuales exista una arborización importante desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren y su valor paisajístico y/o ambiental.
- En las zonas de conservación ecológica y paisajísticas, parques o áreas públicas definidas para tal fin en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 150: Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo institucional no pueden ubicarse en:

- Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
- Áreas en terrenos inestables o inundables.

ARTÍCULO 151: El urbanizador o parcelador debe entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, debidamente adecuadas, arborizadas, empedradas, con iluminación, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezca la entidad competente.

ARTÍCULO 152: Además de lo establecido en el artículo anterior, el urbanizador o parcelador debe diseñar, dotar, construir e instalar en las áreas cedidas como zonas verdes, el equipamiento colectivo recreativo en proporción de 50% destinada para recreación activa y 50% para recreación pasiva, conforme a las necesidades, criterios y lineamientos fijados en el presente Acuerdo y el que determine el Instituto Municipal para el Deporte y la Recreación y la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico respectivamente, o la (s) entidad (es) que cumpla (n) dichas funciones.

ARTÍCULO 153: Del total de zonas verdes localizadas en un barrio o urbanización, se permite la ocupación de un 3% con construcciones complementarias y necesarias para la recreación tales como: baños, vestier, portería, kioscos, administración y similares.

CAPITULO 4

NORMAS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 154: El ejercicio de toda actividad industrial, comercial y de servicios que se realice en el Municipio requerirá del Concepto de Uso del Suelo.

PARAGRAFO 1: Los establecimientos comerciales, industriales y de servicios que se encuentren en Áreas de Actividad no permitidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que hayan obtenido con anterioridad a éste el certificado, licencia o concepto de uso del suelo, lo conservarán siempre y cuando no generen ninguna clase de impactos o molestias a los vecinos lo cual será certificado por la Junta de Acción Comunal correspondiente, conserven la misma actividad, la misma ubicación y las mismas condiciones y área.

PARAGRAFO 2: Los establecimientos que no puedan acogerse al Parágrafo anterior tendrán un (1) año de plazo no prorrogable, contado a partir de la aprobación de éste Acuerdo, para que se acojan a la reglamentación ubicándose en concordancia con la nueva zonificación por Áreas de Actividad.

ARTÍCULO 155: CATEGORÍAS. La asignación de los usos del suelo para cada Área de Actividad se define bajo dos categorías que corresponden a:

Uso Principal: **P**
Uso No Permitido: **N**

ARTÍCULO 56: El Alcalde, previo estudio de la Administración Municipal, definirá mediante Decreto para los usos permitidos de mayor impacto, la reglamentación que fije el área y las condiciones mínimas requeridas para su funcionamiento, lo cual se deberá verificar en sitio, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. Origen de los impactos: ambiental, urbano o social.
- b. Área construida del local o establecimiento.

- c. Cumplimiento a la exigencia de estacionamientos, de conformidad con lo establecido en el presente Plan Básico de Ordenamiento.

ARTÍCULO 157: CONCEPTO DE USO DEL SUELO. Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico expedir conceptos de Uso del Suelo, la cual constituye solo, uno de los requisitos para el funcionamiento de los establecimientos industriales, comerciales o de otra naturaleza, abiertos o no al público, de acuerdo con lo señalado en disposiciones Nacionales y Municipales.

ARTÍCULO 158: En cada Área de Actividad se establecerán los usos Permitidos y los No Permitidos, según la Clasificación Internacional de Actividades Económicas C.I.I.U., los cuales aparecerán desagregados en Decreto reglamentario a este Acuerdo.

PARAGRAFO: Los usos del suelo que no estén relacionados en el Cuadro de Usos como uso principal o no permitido, no podrán localizarse en el área de actividad respectiva.

ARTÍCULO 159: La asignación de usos del suelo sobre los ejes del sistema vial básico o estructurante del Municipio se establece siguiendo su clasificación en vías interregionales, arterias principales, arterias secundarias y colectoras que se muestran en el Plano del Sistema Vial que hace parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 160: CONTROLES. Corresponde a la Secretaría de General y de Participación Comunitaria o quien haga sus veces, ejercer los controles e imponer las sanciones a los establecimientos comerciales, industriales y de servicio respecto al cumplimiento de la normatividad de usos del suelo, su funcionamiento, impactos urbanos diferentes a los ocasionados por ocupación de vehículos, sobre los impactos psico-sociales, escándalo público y actuar en los casos de quejas o malestar de vecinos. Corresponde a la Secretaría de Tránsito y Transporte ejercer el control e imponer las sanciones respectivas por impacto urbano con vehículos sobre el espacio público y a la CRC, ejercer los controles por los impactos ambientales generados (ruido, olores, contaminaciones, trepidaciones, etc.), e imponer las sanciones correspondientes de acuerdo con las normas nacionales y municipales vigentes.

CAPITULO 5

REGLAMENTACION URBANISTICA Y ARQUITECTONICA

ARTÍCULO 161: En las urbanizaciones de conjunto de vivienda en loteo individual, con el objeto de conservar la homogeneidad volumétrica del conjunto, los propietarios de las viviendas sólo podrán modificar sus alturas con un piso adicional a manera de altillo el cual se considera como la construcción adicional que no ocupe más del 50% del área del último piso y su paramento sea retrocedido por lo menos tres (3.0) metros de la línea de fachada.

ARTÍCULO 162: PREDIOS CON FRENTE SOBRE VIAS DE MENOR SECCION. En Todos los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal inferior a seis (6.00) metros, sus construcciones no podrán sobrepasar alturas de dos (2) pisos, para estos casos no se permite voladizo.

NORMAS ESPECIFICAS.

ARTÍCULO 163: CERRAMIENTOS DE ANTEJARDIN Y ZONAS VERDES. En todas las Areas de Actividad se permitirá el cerramiento de antejardines y sobre los linderos hacia zonas verdes o espacios públicos, con una altura máxima de 1.80 metros distribuidos así: 0.50 metros de muro y el resto en elementos transparentes.

ARTÍCULO 164: SÓTANOS Y SEMISÓTANOS En todas las Areas de Actividad se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos, estos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento, pudiéndose ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a cincuenta centímetros (50) sobre el nivel del andén.

ARTÍCULO 165: Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de primero y segundo piso, con las edificaciones contiguas.

ARTÍCULO 166: ESCALERAS EN ANTEJARDIN. En las edificaciones existentes hasta dos (2) pisos de altura y cuando se posea un antejardín de dos metros (2 mt) de fondo o más, éste se podrá utilizar para la localización de la escalera, siempre y cuando su diseño sea transparente y se separe por lo menos 30 cm del muro de la fachada. Las edificaciones de tres (3) pisos o más, deberán solucionar a al interior de la misma, a partir del segundo piso.

PARAGRAFO. La ubicación de la escalera será en el lado opuesto de la escalera contigua del predio vecino.

ARTÍCULO 167: ANDENES. Los andenes se construirán en materiales durables y antideslizantes preferiblemente en concreto escobillado y acollado, su nivel no debe exceder de 20 cm por encima del nivel de la vía o igual al nivel del sardinel cuando este existiere, la pendiente máxima en rampa será del 8%. Cuando exista acceso a garaje o parqueadero, del andén no podrá interrumpirse su continuidad, las rampas deben de construirse al interior del predio o a partir de la línea de antejardín y los que existan deberán ser adecuados en cumplimiento de lo dispuesto en un término de 12 meses.

PARAGRAFO: El sistema general de andenes contará con soluciones de rampas y ayudas para la circulación y acceso a edificios de minusválidos o personas con algún grado de discapacidad.

ARTÍCULO 168: VOLADIZOS. Para las nuevas edificaciones se permitirá la construcción de voladizos cumpliendo con las siguientes normas:

- a. En predios con antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia máxima equivalente al 25% de la profundidad del mismo.
- b. En predios sin antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia igual al 20% de la dimensión del andén, sin superar en ningún caso los 70 cm, siempre y cuando no pasen redes eléctricas frente al lote.

PARAGRAFO: Sobre las vías peatonales no se permitirán voladizos.

ARTÍCULO 169: ESTACIONES TERRENAS Y ANTENAS. La Administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico, reglamentará en el término de seis meses (6), contados a partir de la expedición del presente Plan, todo lo referente a la ubicación de antenas, atemperándose a las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

REQUISITOS GENERALES DEL TERRENO PARA URBANIZACIONES

ARTÍCULO 170: REQUISITOS PARA URBANIZAR: Se permitirá el desarrollo de urbanizaciones y actuaciones urbanísticas en terrenos que cumplan con las siguientes características:

- Que el lote a urbanizar tenga acceso inmediato a una vía pública.
- Que se tenga conexión fácil y económica a las redes existentes de servicios públicos.
- Que se propongan en las áreas de actividad y según la destinación de uso que fija el presente Plan.
- Que garanticen condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno, así como de defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- Que el área a urbanizar no se encuentre localizado en áreas de reserva forestal ni afecten fuentes hídricas.
- Que ofrezcan la posibilidad de instalación y conexión a las redes existentes de los servicios públicos básicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo, gas y telefonía.
- Que permitan la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción de suficientes vías de acceso que garanticen una eficiente comunicación con el sistema vial y de tránsito del municipio.
- Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido en las normas sobre conservación de recursos naturales y de protección del medio ambiente.
- Que cumplan con las demás normas establecidas en el presente Plan y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen.

PARAGRAFO 1: PREDIOS UBICADOS EN LA LADERA DE LA CIUDAD: Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la ladera de la ciudad, todo urbanizador, parcelador o constructor que planea adelantar cualquier tipo de desarrollo en esta zona deberá evaluar la aptitud del predio, partiendo de la obtención de datos de campo y laboratorio que permitan caracterizarlo desde el punto de vista geológico, geomorfológico y geotécnico. Dicha evaluación deberá producir como mínimo los siguientes resultados:

Mapa de Formaciones Geológicas Superficiales a escala 1:250, o más detallada si se requiere dada la extensión de las unidades presentes. Sobre este mismo mapa deberán representarse las estructuras geológicas (fallas, estratificación, plegamientos, etc.). Cada una de las Formaciones identificadas se caracterizará adecuadamente en términos de origen, distribución, espesor, etc.

Mapa de pendientes naturales del terreno a escala 1:250

Mapa de procesos erosivos a escala 1:250.

Mapa de cobertura vegetal y uso actual del suelo a escala 1:250.

Caracterización geotécnica de cada una de las Formaciones Geológicas Superficiales identificadas, mediante los ensayos de campo y laboratorio pertinentes.

Análisis de la estabilidad de taludes naturales y de corte. En este punto deberán obtenerse los parámetros de mayor seguridad en cuanto a altura, inclinación y dirección para los taludes que se pretenden conformar en los lotes partiendo de los datos geotécnicos y de las estructuras geológicas presentes (estratificación, diaclasas, fallas, pliegues, etc.).

Propuesta de Zonificación del lote. En concordancia con las determinaciones y análisis adelantados en los puntos anteriores, el lote será zonificado según su aptitud para ser urbanizado. Se presentarán entonces dos grandes categorías:

Zonas urbanizables. Son aquellas en donde no existe probabilidad de deslizamientos y la intervención que se pretende adelantar no reducirá las condiciones de estabilidad del terreno. Para estas zonas deberán proponerse las especificaciones de intervención requeridas en términos de manejo de aguas de escorrentía, conformación de taludes y obras civiles complementarias.

Zonas no ocupables. En esta categoría se incluyen, además de los suelos de protección establecidos en el presente Plan (zonas boscosas, márgenes de protección de cauces de agua, áreas con pendientes superiores al 100%, etc.), las zonas con probabilidad de deslizamiento, las cuales serán zonificadas como áreas no urbanizables, además de las señaladas como miradores.

CAPITULO 6

PROCESO DE URBANIZACION

ARTÍCULO 171: TIPOS DE URBANIZACIÓN. Las urbanizaciones clasificadas en el presente Artículo solo podrán localizarse según su uso en las Áreas de Actividad determinadas para tal efecto y que aparecen en el Plano de Zonificación que hace parte integrante del presente Plan, las cuales se clasifican así:

- a. **Residencial :** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.
- b. **Comercial :** Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
- c. **Productiva :** Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas y sus usos complementarios.

ARTÍCULO 172: REQUISITOS. En todo proyecto de urbanización se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- b. Que sean dotadas de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, aseo urbano y de vías pavimentadas ó asfaltadas ó adoquinadas ó en concreto y con sardíenles, alumbrado público, instalación de dispositivos de control del tránsito (ductos

para semáforos, señalización y demarcación), de acuerdo con las especificaciones del diseño y construcción que para cada zona y para tal efecto establezcan la Administración Municipal y/o las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos en su reglamentación.

- c. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamiento colectivo y vías al Municipio, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento.
- d. Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento colectivo, de acuerdo con las normas establecidas para cada tipo de urbanización. La habilitación de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.
- e. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades, establecidas en el presente Plan y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

ARTÍCULO 173: URBANIZACIONES RESIDENCIALES: Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado). Cuando los proyectos urbanísticos correspondan a construcciones de conjuntos de vivienda el área del lote podrá disminuirse hasta en un 20% de la asignada para el área de actividad correspondiente.

ARTÍCULO 174: CESIONES PARA URBANIZACIONES RESIDENCIALES Todas las urbanizaciones residenciales deberán fijar el número de viviendas para cada lote, con el fin de cumplir con la posibilidad de servicios, la construcción del equipamiento colectivo y la cesión de zona verde pública, de equipamientos y de vías correspondiente.

ARTÍCULO 175: NORMAS PARA LOTEO INDIVIDUAL Y CONJUNTO DE VIVIENDA EN LOTEO INDIVIDUAL En los sistemas de loteo individual y de conjunto de vivienda en loteo individual, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

Las urbanizaciones de conjunto en loteo individual abierto podrán presentar la modalidad en la cual los adquirentes construyan su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

En las Áreas de Actividad donde se puedan desarrollar este tipo de urbanizaciones, diferentes a las destinadas para Vivienda de Interés Social, el frente mínimo de los lotes será:

Para vivienda unifamiliar: Seis (6,00) metros.

Para vivienda bifamiliar: Siete (7,00) metros.

Para vivienda multifamiliar: Doce (12,00) metros.

Frente a vías Arterias: Ocho (8,00) metros

Para la definición del tamaño de los lotes el urbanizador deberá tener en cuenta las alturas y aislamientos exigidos que para el Área de Actividad se establecen en el presente Plan Básico de Ordenamiento.

ARTÍCULO 176: NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES. En los conjuntos horizontales y verticales se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

Para Conjunto Horizontal o Vertical de diez (10) o más viviendas, el área comunal de uso privado se exigirá a razón de diez (10) metros cuadrados por vivienda respectivamente; cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) metros cuadrados.

El área comunal deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario propios del conjunto.

Los estacionamientos para visitantes en los conjuntos horizontales y verticales deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playas o bahías no cubiertas; éstos deberán localizarse, en una proporción no menor del sesenta por ciento (60%), sobre la misma vía que se ubique la portería. Los estacionamientos de residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.

La sección de la calzada de las vías vehiculares internas, de uso privado, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones, será de dos (2.00) metros mínimo.

En los Conjuntos Verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50.00) metros.

En los Conjuntos Horizontales y en los de Conjunto de Loteo Individual cerrado la altura máxima permitida será de tres (3) pisos, contados desde cualquier punto del terreno, dependiendo del área de actividad en que este ubicado.

ARTÍCULO 177: CERRAMIENTOS El cerramiento de los conjuntos podrán tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 metros) y debe ser transparente en un ochenta por ciento (80%) como mínimo. Los conjuntos que se desarrollen en lotes medianeros deberán cumplir con la norma general sobre cerramiento de antejardines, establecida en este Plan Básico de Ordenamiento.

PARAGRAFO 1: En todo caso se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni destinarse para uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público-privado.

PARAGRAFO 2: En los conjuntos sin cerramiento se deberá construir como mínimo una portería con frente y acceso desde la vía pública, a partir de la cual se organice la nomenclatura domiciliaria.

ARTÍCULO 178: CUARTO Y UNIDAD DE BASURAS. Todo bloque de vivienda de cuatro (4) o más pisos deberá estar dotado de un cuarto de basuras localizado a nivel del primer piso, sótano o semisótano.

PARAGRAFO 1: Todos los conjuntos deberán tener adicionalmente a lo previsto en este artículo una Unidad Técnica de Basuras (UTB), localizada de tal manera que permita el fácil desalojo y recolección de las mismas.

PARAGRAFO 2: La dimensión de la Unidad Técnica de Basuras (UTB) deberá de ser de cuatro (4) metros cuadrados para conjuntos de diez (10) viviendas; esta área se incrementará a razón de un (1) metro cuadrado por cada quince (15) viviendas adicionales.

ARTÍCULO 179: AISLAMIENTOS EN CONJUNTOS Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por las siguientes disposiciones:

En los conjuntos horizontales y en los de loteo individual cerrado: El aislamiento posterior entre viviendas del mismo conjunto será de tres (3) metros a partir del segundo piso con respecto al lindero de cada predio.

PARAGRAFO: Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en el presente Plan y según el Área de Actividad en que se localice.

ARTÍCULO 180: URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y MIXTAS O AGRUPACIONES. Las urbanizaciones comerciales, industriales y mixtas o agrupaciones, podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual, por el sistema de conjunto horizontal o por el sistema de loteo individual, de acuerdo con las normas y en las zonas que se establecen en el presente Plan y demás disposiciones que lo complementen y reglamenten.

ARTÍCULO 181: Las urbanizaciones, parcelaciones y/o construcciones que se desarrollen por el sistema de conjunto, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal y zonas verdes de conformidad con lo normado en el presente plan.

ARTÍCULO 182: REDES DE SERVICIOS. Para los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que se pretendan desarrollar y que requieran de ampliación de las redes de acueducto, alcantarillado y/o energía para incrementar la densidad permitida en el sector, los urbanizadores y/o constructores deberán a su completo costo, ampliar las redes y/o sistemas de bombeo pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de las Empresas Prestadoras del Servicio.

ARTÍCULO 183: Toda urbanización deberá ser provista por los urbanizadores de los servicios públicos, en las condiciones y con las especificaciones que para cada proyecto determinen las entidades competentes, así:

1. Acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, por las Empresas Prestadoras del Servicio.
2. Vías vehiculares y peatonales por la Secretaría de Infraestructura y Mantenimiento Vial.
3. Dispositivos de control de tránsito (ductos para semáforos, señalización, demarcación) por la Secretaría de Tránsito y Transporte, Arborización, adecuación, empedradización de las zonas verdes de los andenes y separadores viales cuando sea el caso, y adecuación de las zonas verdes cedidas al Municipio por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico y con Visto Bueno de la autoridad ambiental.
4. Localización del equipamiento comunitario y amoblamiento urbano por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico.
5. Nomenclatura Vial, domiciliaria y placas de control de coordenadas por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico.

ARTICULO 184: NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La vivienda de interés social se deberá desarrollar mediante cualquiera de los siguientes sistemas de urbanización:

1. Sistema de urbanización de loteo individual con Desarrollo Progresivo de la vivienda por igual.
2. Sistema de urbanización de loteo individual con Unidad Básica.
3. Sistema de urbanización de conjunto de vivienda en loteo individual.
4. Sistema de urbanización de conjunto vertical.

PARAGRAFO: La Administración Municipal en un mediano plazo adoptará mediante Decreto Municipal la reglamentación de las urbanizaciones desarrolladas por cualquier sistema.

TITULO VI

PROGRAMAS DE EJECUCION DEL PBOT

CAPITULO 1

PLAN DE INVERSIONES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 185: PROGRAMA DE EJECUCION. El Plan de Inversiones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, está conformado por el corto plazo (Vigencia 2003-2006) y el Mediano y Largo Plazo. Su principal fuente de financiamiento le conforman los Ingresos Corrientes de la Nación, los recursos de la Ley 60 de 1993, La sobretasa a la gasolina y Recursos Propios.

Los proyectos a realizarse están encaminados hacia la parte de infraestructura física y en algunos casos la realización de importantes estudios que tienen como objetivo mirar con visión de futuro el desarrollo de la ciudad.

Es importante tener en cuenta que la principal falencia que presenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial es la consecución de recursos, ya que algunos tienen una destinación muy específica y su destinación no permite orientarlos hacia proyectos igualmente con altos retornos sociales.

ARTICULO 186: CORTO PLAZO. La realización de inversiones en el corto plazo tienen como objetivo principal realizar estudios y proyectos que le permitan al Municipio contar con herramientas para poder fortalecerlo en el mediano y el largo plazo. Su ejecución está en cabeza de las siguientes dependencias Despacho del Alcalde, Secretaría General y de Participación Comunitaria, Instituto Municipal para el Deporte y la Recreación, Secretaría de Educación y Cultura, Secretaría de Infraestructura y Mantenimiento Vial, Secretaría de Planeación y Desarrollo Socioeconómico, Secretaría de Salud pública, Secretaría de Tránsito. Por parte de la Administración Descentralizada Erquiñichao.

ARTICULO 187: MEDIANO Y LARGO PLAZO. Las inversiones en el mediano y largo plazo presentan diferentes alternativas, que permitirán un mejor desarrollo de la ciudad para prepararla hacia el siglo XXI, en lo económico, social, ambiental, tecnológico y competitivo.

CAPITULO 2

INSTRUMENTOS DE GESTION

ARTICULO 188: DEFINICION. De conformidad con los principios que inspiraron la expedición de la Ley 388 de 1997, los "instrumentos de gestión" son las herramientas, los medios o los mecanismos de que legalmente dispone la Administración Municipal, para realizar eficazmente todas las acciones propias de la función pública del ordenamiento territorial dentro de la órbita de sus respectivas competencias.

ARTICULO 189: PLAN PARCIAL. DEFINICION. El Plan Parcial es un instrumento de planeamiento, mediante el cual se desarrollan o se reglamentan las normas previamente establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para porciones determinadas del territorio. Un plan parcial es una de las formas como se pueden reglamentar las normas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. De conformidad con nuestro sistema jurídico, los acuerdos del Concejo Municipal se reglamentan mediante decretos del Alcalde. Entonces, y así lo dice la Ley 388 de 1997, el Plan Parcial se adopta por decreto. El Plan Parcial es el mecanismo que permitirá someter a una misma reglamentación y a un solo esquema de gestión, el desarrollo de considerables extensiones de terreno con el fin de poder ejecutar actuaciones urbanísticas integrales, capaces de absorber por sí mismas los costos de la provisión e implementación de todos los elementos de equipamiento urbano necesarios para generar una buena calidad de vida urbana en el área objeto de intervención y un impacto sobre sus zonas de influencia.

Para la aprobación de los Planes Parciales de que trata el presente Acuerdo, se tendrá en cuenta el procedimiento consagrado en el artículo 27° de la Ley 388 de 1997, conforme a los siguientes tipos de Planes parciales:

- PLAN PARCIAL DE RENOVACION
- PLAN PARCIAL DE CONSERVACION
- PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL
- PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

ARTICULO 190: Dentro del presente PBOT se definen como Planes Parciales los siguientes:

PLAN PARCIAL DE RENOVACION: ZONA DE LA ANTIGUA ESTACION DEL FERROCARRIL. Este sector concentra diversas actividades comerciales económicas administrativas, fundamentales dentro de la vida pública y colectiva de los habitantes de Santander, que conlleva una múltiple ciudad de usos, de manera desorganizada que interfieren en las actividades residenciales y comerciales. Es así como las intervenciones propuestas van dirigidas a lograr un equilibrio en su función múltiple y una transición hacia lo cultural e histórico a través de la recuperación, conservación y mejoramiento del espacio público y de monumento nacional que es la estación del ferrocarril, además de mejorar las condiciones de viabilidad transporte.

OBJETIVOS GENERALES.

1. Consolidar el área de afectación del Plan parcial como área de actividad múltiple y cultural
 2. Prover de nuevos espacios públicos colectivos, culturales y equipamientos de tipo cultural, de servicios y comerciales
 3. Especializar los usos del suelo en esta área de acuerdo a las actividades propuestas
 4. Descongestionar el área del Plan Parcial del:
 - Transporte local
 - Transporte interregional
 - Transporte de carga de alimentos
 - Vendedores ambulantes
- Mediante el traslado de:
- Terminal de transportes
 - Parte de las actividades de la Galería Municipal
 - De las actividades del comercio informal
5. Restitución del Espacio Público ocupado ilegalmente

Delimitación: Es el comprendido entre la Quebrada Agua Clara, carera 16, calle 8, carrera 12ª, la Calle 5, la Carrera 12, calle 2 y la carrera 12ª.

ARTICULO 191: PLAN PARCIAL DE CONSERVACION DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD. FUNCION. Este sector concentra diversas actividades sociales y residenciales, económicas, financieras, administrativas, de servicios, indispensables dentro del desarrollo urbano de la ciudad y sus habitantes a partir del cual se ha articulado el crecimiento del área urbana de Quilichao. Es así como las intervenciones que se propongan están dirigidas a conservar, recuperar y mejorar el patrimonio histórico natural y paisajístico que hace parte de la colectividad de la ciudad, a través de la consolidación del Mirador de Belén y su zona de influencia, del Parque Lineal del Río Quilichao, preservación de los perfiles urbanos existentes, y el mantenimiento y conservación de los inmuebles con valor urbano arquitectónico.

COMPONENTES. Este Plan se compone de los siguientes elementos:

- a. Mirador de Belén y su zona de influencia
- b. Parque Bolívar, sus árboles y su zona de influencia
- c. Parque Lineal del Río Quilichao y sus elementos arquitectónicos y naturales
- d. El Parque Santander y sus elementos arquitectónicos, naturales y esculturales
- e. La Casa Consistorial

OBJETIVOS GENERALES:

1. Consolidar el área de afectación del Plan Parcial como área de actividad múltiple residencial y de conservación urbana arquitectónica
2. Fortalecer el carácter del plan como eje cultural y de patrimonio a través de un programa de revitalización del centro histórico de la ciudad.
3. Propiciar el desarrollo y amoblamiento de sus espacios públicos como hitos para la ciudad
4. Descongestionar el área del plan del comercio informal, convirtiéndolo en un área tranquila donde el principal actor sea el peatón y no el automóvil.
5. Dar importancia a los inmuebles con valores de patrimonio y conservación a través de su reglamentación urbanística

DELIMITACION Es el comprendido entre la carrera 12, la calle 5, la carrera 7, la calle 4, la carrera 6, gradas que conducen al mirador de Belén, vía que bordea el mencionado mirador, carrera 3, calle 2C, carrera 8, calle 2, hasta encontrar la carrera 12.

Operaciones estructurantes y proyectos:

1. Recuperación de espacio públicos
 - a. Recuperación del Río Quilichao en su recorrido por el área urbana con amoblamiento urbano.
 - b. Amoblamiento integral del Río Quilichao en su recorrido por el área urbana
1. Revitalización del centro de la ciudad
 - a. Inventario del Patrimonio Arquitectónico del centro
 - b. Participación ciudadana en el desarrollo del centro histórico de la ciudad
 - c. Estudio de renovación urbana del centro histórico de la ciudad
1. Equipamiento Colectivo Urbano
 - a. Construcción sede Colegio Fernández Guerra, en lote antigua Villa Olímpica
 - b. Adecuación sede actual alcaldía municipal como Casa de la Cultura.
 - c. Construcción Mirador de Belén y manejo de su entorno
 - d. Construcción CAM en sede actual del Colegio Fernández Guerra, Cas a Consistorial y Policía Nacional.
 - e. Construcción Sede Universidad del Valle.

ARTICULO 192: PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO DENOMINADO "LA ESPERANZA".
FUNCION.

Su función es cubrir las diferentes áreas residenciales en proceso de consolidación las cuales están ubicadas en la zona montañosa sur occidental del perímetro urbano. Al interior se presentan usos compatibles con la vivienda alrededor de dos ejes viales de importancia para la ciudad como son la carrera 11 sur y la carrera 13 o vía Panamericana. Es de esta forma como las intervenciones que se plantean buscan la regularización vial y urbanística de los asentamientos humanos denominados La Esperanza I, II y III Etapa, Santa Inés, San Bernabé, El Porvenir I, II, III, Los Alcázares y los demás que se encuentran ubicados en el área así mismo mejorar la calidad de vida de sus habitantes mediante la dotación de más y mejores espacios públicos, equipamientos colectivos.

OBJETIVOS GENERALES. Son objetivos generales los siguientes:

1. Mejorar integralmente el área donde están localizados los asentamientos humanos de desarrollo incompleto
2. Dotar de espacios públicos el área del Plan, a través de la conformación de miradores y la consolidación de reservas naturales y paisajísticas
3. Regularizar la conectividad vial del área a través de la conformación de una red que mejore las condiciones de acceso a los diferentes asentamientos con el resto de la malla vial urbana
4. Ejercer un control a la actividad de vivienda y proceso de urbanización

DELIMITACION.

Esta comprendido entre la carrera 23 sur, la vía de acceso del Barrio San Bernabé, la Vía Panamericana o Carrera 13, vía que conduce a la sub-estación eléctrica, vía a los Guabos, Quebrada Agua Clara, Proyección de la Calle 8 sur, vía que bordea al Barrio Villa del Sur, Calle 6 sur, carrera 10, hasta la calle 2sur, aguas abajo Quebrada Agua Clara.

Operaciones estructurantes y proyectos.

- Mitigación de riesgo en zonas de asentamientos humanos de desarrollo incompleto
 - a. Estudios geológicos
 - b. Estudios Geomorfológicos
 - c. Elaboración del Plan Local de Atención y Prevención de Desastres
- Vivienda de Interés Social para Estratos 1 y 2
 - d. Plan de lotes con servicios
 - e. Inventario de asentamientos humanos con desarrollo incompleto
 - f. Reubicación de asentamientos humanos ubicados en zona de alto riesgo o riesgo no mitigable
- Recuperación de Espacio Público
 - g. Restitución de la zona ribereña del río Agua Clara
 - h. Dotación de amoblamiento urbano
 - i. Creación del Parque "San Bernabé" que beneficie a toda la comunidad asentada en el área del plan
- Recuperación memoria colectiva urbana
 - j. Construcción Mirador Santa Inés
 - k. Construcción Mirador La Esperanza

ARTICULO 193: PLAN PARCIAL ZONA "LA CORONA".**FUNCION**

Su función es la de contener el área residencial en proceso de consolidación, dotándola de algunos equipamientos. En el área del Plan se presenta usos complementarios a la vivienda. Es así como las intervenciones que se propongan buscan la dotación de espacios públicos y la ocupación de los vacíos existentes.

COMPONENTES.

Se compone de los siguientes elementos:

- a. Río Quilichao
- b. Sus vías conectoras
- c. Hacienda La Corona

OBJETIVOS GENERALES.

1. Consolidar el territorio de este plan como área de actividad residencial.
2. Restringir el área de usos no compatibles con la vivienda, buscando así el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes potenciales y existentes.
3. Llenar los vacíos de tejido residencial a través de proyectos puntuales de vivienda que propicien el diseño y construcción de espacios públicos y algunos equipamientos.

DELIMITACION

Esta localizada entre la carrera 7, proyección de la calle 19, carrera 8, río Quilichao, Carrera 10.

OPERACIONES ESTRUCTURANTES Y PROYECTOS.

- **Recuperación de espacios públicos**
 - a. Amoblamiento integral de las zonas verdes del casco urbano
 - b. Recuperación del río Quilichao en su recorrido por el área urbana con amoblamiento urbano
- Cultura urbana comunitaria

a. Construcción de cultura ciudadana entorno a las normas urbanísticas

ARTICULO 194: EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. DEFINICIÓN. El programa de ejecución está consagrado en el artículo 18 de la Ley 388 y se definirá de acuerdo al Plan de Inversiones una vez priorizados los proyectos definidos en el anexo que hace parte del presente Acuerdo.

ARTICULO 195: INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De conformidad con la Ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la edificación de inmuebles.

Son instrumentos de actuación todos los medios que permitan a la administración pública realizar o promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, en desarrollo de las políticas, estrategias y normas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Son instrumentos de actuación, entre otros, las unidades de actuación urbanística, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, la cooperación entre partícipes, la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, los bancos de tierras, los modelos supletivos de bases de actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, etc.

ARTICULO 196: LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan Básico de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

PARAGRAFO: La Administración Municipal aplicará la normatividad de la ley 388 de 1997 y demás decretos reglamentarios que aclaren las situaciones de **EL REAJUSTE DE TIERRAS.**(el artículo 77 de la Ley 9 de 1.989) **LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA.** (el artículo 77 de la Ley 9ª de 1.989) **LA COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES.**(artículo 47 de la Ley 388) .

ARTICULO 197: OTROS INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Tal es el caso de: los sistemas de adquisición de inmuebles para los fines previstos en las Leyes de reforma urbana y ordenamiento territorial, tanto por enajenación voluntaria como por expropiación judicial o por vía administrativa; la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria para determinados inmuebles; la enajenación forzosa; el sistema de banco de tierras al servicio de los proyectos de Vivienda de Interés Social, mediante la creación de una Empresa Industrial y Comercial del Estado de Vivienda que ejerce el derecho de preferencia para la adquisición de predios a favor de esos bancos de tierras, etc. y que como tales, deben tener un desarrollo en las normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos de carácter reglamentario, según el caso.

ARTICULO 198: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan a las entidades municipales competentes obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación que les compete.

Son instrumentos de financiación, entre otros, la participación en la plusvalía, la contribución de valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los pagarés de reforma urbana, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta, etc.

ARTICULO 199: PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El gravamen de plusvalía es un mecanismo que le permite a los municipios compartir con el particular el incremento del precio de la tierra generado por las acciones urbanísticas del ente público, captando para sí una parte importante de esa plusvalía. Por lo tanto se determina como participación de dicho mayor valor el 40% de la plusvalía generada por lo dispuesto en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 200: La Administración Municipal, aprobado el Plan Básico de Ordenamiento, desarrollará por Decreto todos los reglamentos urbanísticos en un término de seis meses los instrumentos de gestión consagrados en la Ley 388 de 1997 y decretos reglamentarios.

ARTICULO 201: PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL. De conformidad con la Ley 140 de 1994 y las demás normas que los reglamenten, modifiquen o adicionen, el Alcalde Municipal apoyado por la Secretaría de Planeación Municipal y Desarrollo Socioeconómico reglamentará mediante decreto en un término de tres (3) meses con posterioridad a este Acuerdo, lo concerniente a la Publicidad Exterior Visual que regirá en el municipio.

ARTICULO 202: Este Acuerdo deroga todas las normas y disposiciones que le sean contrarias.

ARTICULO 203: El presente Acuerdo rige a partir de su publicación.

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal al () día del mes de diciembre del año dos mil dos (2002).

JAIRO VERNAZA
Presidente

NABOR MEDINA
Secretario General

Joel V.

INDICE

TITULO I COMPONENTE GENERAL		
Capitulo 1	Generalidades	1
Capitulo 2	Visión, objetivos generales del PBOT	2
Capitulo 3	Políticas de Ordenamiento y estrategias generales	3
Capitulo 4	Jerarquía de las Normas Urbanísticas	11
Capitulo 5	Clasificación estructurante del Suelo Municipal	13
TITULO II COMPONENTE URBANO		
Capitulo 1	Delimitación	14
Capitulo 2	Delimitación de Areas de Expansión	22
Capitulo 3	Del Sistema vial, Plan vial de tránsito y transporte	29
Capitulo 4	Normas generales del sistema vial	33
TITULO III COMPONENTE RURAL		
Capitulo 1	Corredores Interregionales	35
Capitulo 2	Zona de producción económica	35
Capitulo 3	Suelo de protección	40
Capitulo 4	Reglamento general de aguas	50
Capitulo 5	De la Vivienda rural	51
Capitulo 6	De las Parcelaciones	53
Capitulo 7	Areas con amenazas naturales y medidas para su manejo	54
Capitulo 8	El patrimonio cultural, políticas y normas de conservación	56
TITULO IV PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS		
Capitulo 1	Plan de Servicios Públicos	60
Capitulo 2	Plan de Espacio público	65
Capitulo 3	Desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social	70
TITULO V DE LOS TRATAMIENTOS Y DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS		
Capitulo 1	Disposiciones generales	72
Capitulo 2	De las cesiones	77
Capitulo 3	Areas de cesión de zonas verdes y equipamientos	78
Capitulo 4	Normas generales de los usos del suelo	80
Capitulo 5	Reglamentación urbanística y arquitectónica	81
Capitulo 6	Proceso de urbanización	84
TITULO VI PROGRAMAS DE EJECUCION DEL PBOT		
Capitulo 1	El Plan de Inversiones del Plan Básico de Ordenamiento	88
Capitulo 2	Instrumentos de gestión	89

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO

ANEXO No. 1

PLANOS

1. CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO
2. REGLAMENTACION GENERAL DEL USO DEL SUELO RURAL
3. CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO URBANO
4. AREAS DE ACTIVIDAD URBANA
5. PLANO SISTEMA VIAL URBANO
6. PLANO EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO URBANO
7. PLANO CLASIFICACION DEL SUELO MONDOMO
8. AREAS DE ACTIVIDAD EN MONDOMO
9. PLANO EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y ESPACIO PUBLICO MONDOMO

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILCHAO

ANEXO No. 2

GLOSARIO

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO

ANEXO No. 3

**ASIGNACION USOS DEL SUELO URBANO DE ACUERDO A
CLASIFICACION CIU**

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILCHAO

ANEXO No. 4

PROGRAMAS Y PROYECTOS