



**DOCUMENTO REGLAMENTARIO
TOMO II**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

BUENAVISTA QUINDIO





ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**DOCUMENTO REGLAMENTARIO
TOMO II**

**BUENAVISTA QUINDIO
1999-2006**



**EQUIPO DE TRABAJO
DE LA ADMINISTRACION MUNIICIPAL**

WILFREDY JARAMILLO
Alcalde Municipal

EDUARDO CIFUENTES
Planeación Municipal

MARTHA OSPINA
Tesorera Municipal

VÍCTOR RAÚL NARVAEZ
SANDRA MONCADA
Umata Municipal

CLIPSENGER LONDOÑO
Jefe de Núcleo Educativo

JAIRO VELEZ
Comité de Cafeteros

**EQUIPO DE TRABAJO
DE LA CONSULTORIA**

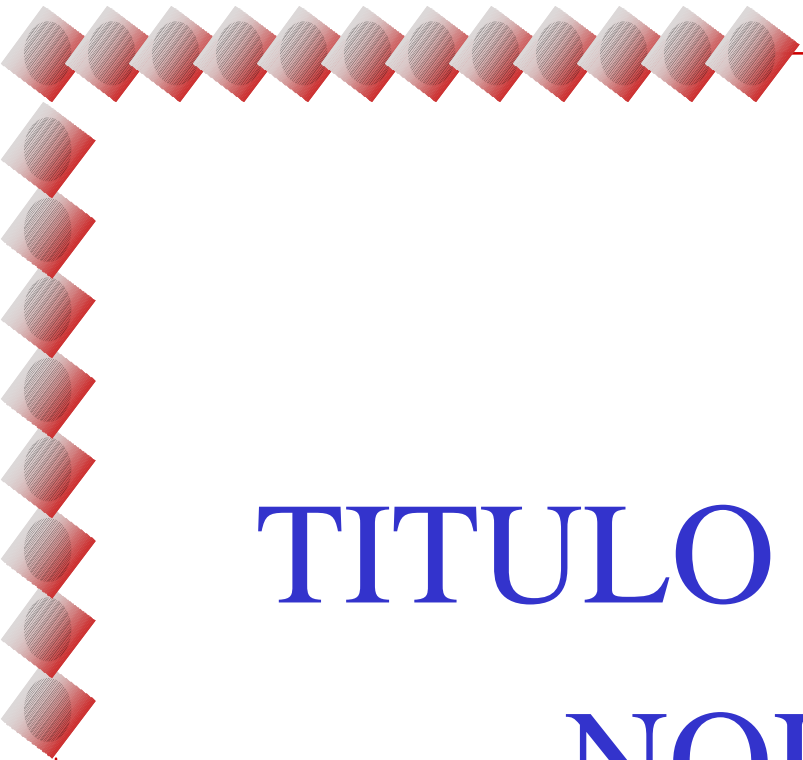
JOSE GREGORIO VALLEJO
Arquitecto

JOSE NORBEY SALAZAR
Ingeniero Civil

ADRIANA JANET TORRES
Arquitecta

JEMAY GONZALES
GLORIA RENDON
Dibujantes

PAULA MARCELA ARIAS
ALEJANDRA C. DAZA
Pasantas de Ing. Civil



TITULO PRIMERO
NORMAS
ESTRUCTURALES



CAPITULO I

Adopción del E.O.T.

Objetivos, Políticas y Estrategias



ACUERDO No. 009

JUNIO 29 DEL 2000

“ POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA 2000 - 2009.

EL CONCEJO MIUNICIPAL DE BUENAVISTA QUINDÍO, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el Artículo 313, numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política; los Artículos 41 y siguientes de la Ley 136 de 1994; el Artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 879 de 1998, y

CONSIDERANDO

- Que la Constitución Política faculta a los Municipios para orientar el desarrollo de sus territorios (Art... 311) y regular los usos del suelo (Art... 313): la ley 152 de 1994 (Art... 41) prevé que además del Plan de Desarrollo los Municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La ley 99 de 1993 Art.. 65-8 establece que los Municipios deberán dictar sus propias normas sobre Ordenamiento y Reglamentación del Usos del Suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388 de 1997 que modifica la ley 9 de 1989, establece la obligación de los Municipios de expedir el Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.
- Que el Ordenamiento Territorial, como política de Estado y como instrumento de Planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal (POTM), el cual prevé el Desarrollo Integral del Municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- Que el plan de Ordenamiento Territorial Municipal, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal, Departamental, Regional y Nacional.

•Que los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo Territorial deseado para el futuro Desarrollo Municipal, en tal sentido se ocupara de la zonificación y reglamentación de usos del suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los Planes Específicos , como el Plan vial, el Plan Ambiental, los Planes de Servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para adoptar el POTM.

ACUERDA:

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptase el presente Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Buenavista Quindío, como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento físico del territorio Municipal, y los procesos de planificación para el periodo comprendido entre los años 2000 - 2009.

ARTÍCULO 2. DEFINICIÓN. El Ordenamiento del Territorio, como proceso social, comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas y coherentes, emprendidas por el Municipio para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo en el territorio bajo su jurisdicción, y la regulación de la utilización, ocupación, y transformación del espacio físico.

El Ordenamiento del Territorio, se acoge a las estrategias contempladas en el Plan de desarrollo del Municipio, en armonía con el medio ambiente, las tradiciones históricas y culturales, proyectos de impacto social, mejoramiento y optimización de infraestructuras.

PARÁGRAFO. Una política de desarrollo se apoya así en actividades de gestión tendientes a fortalecer a las condiciones económicas, políticas, culturales, sociales, ecosistémicas, tecnológicas y de Ordenamiento Territorial que tengan efectos positivos a corto, mediano y largo plazo.

ARTÍCULO 3. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T). Se define como el conjunto de objetivos, directrices, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo en municipios con población inferior a 30.000 habitantes.

ARTICULO 4. OBJETO:

El Ordenamiento del Territorio Municipal tendrá por objeto dar a la planificación económica y social (Plan de Desarrollo), su dimensión territorial, con un enfoque prospectivo, racionalizando la intervención sobre el territorio y propiciando el desarrollo y aprovechamiento sostenible. Por lo anterior se tendrá en cuenta las directrices Departamentales, relaciones regionales, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos, humanos e infraestructura, para el logro de una mejor calidad de vida..

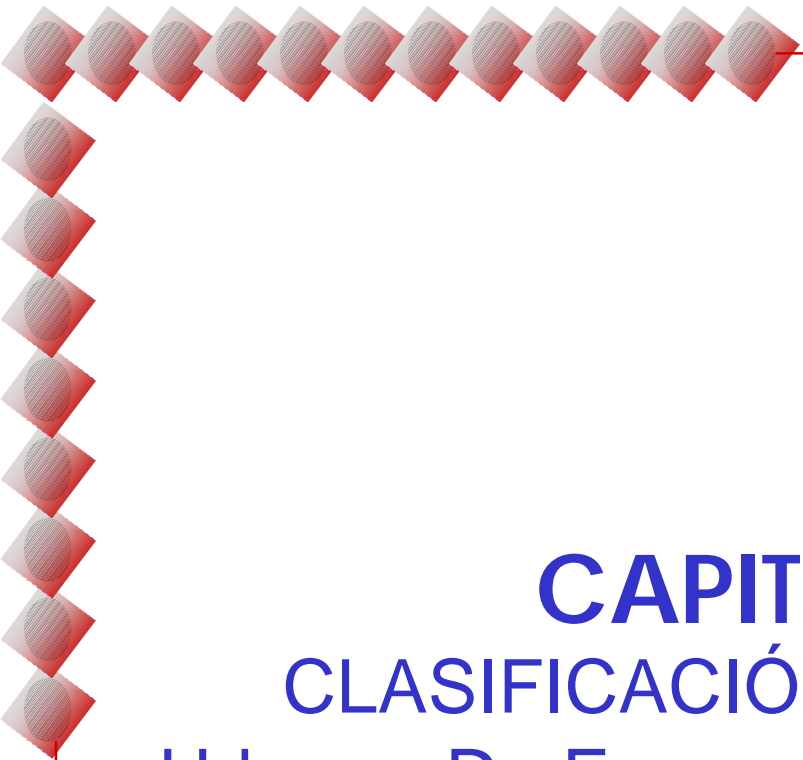
ARTICULO 5. PRINCIPIOS.

1. Cumplir con la función social y ecológica.
2. Prevalencia del interés general sobre el particular.
3. Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

ARTÍCULO 6. COMPONENTES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Esquema de Ordenamiento Territorial está conformado por tres componentes :

1. COMPONENTE GENERAL, constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. COMPONENTES RURAL Y URBANO, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
3. COMPONENTE, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así mismo la conveniente utilización del suelo.

ARTÍCULO 7. VIGENCIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El EOT adoptado mediante este Acuerdo tiene una vigencia mínima equivalente a tres periodos constitucionales de la Administración Municipal. Se entiende por el primero de estos como de **corto plazo**, el segundo periodo como de **mediano plazo**. El tercer periodo se asumirá como de **largo plazo**.



CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Urbano, De Expansión Urbana, Rural,
Suburbano y
De protección**

ARTICULO 8. SUELO URBANO. (plano 30 y 31)

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el EOT, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el presente EOT.

El área que conforma el suelo urbano se delimita por medio de los siguientes puntos georreferenciados y además localizados en el **plano 31**, los cuales conforman el perímetro urbano municipal:

- 1- N 4° 21' 38", O 75° 44' 21", h=1430 m.s.n.m.
- 2- N 4° 21' 36", O 75° 44' 23", h=1450 m.s.n.m.
- 3- N 4° 21' 42", O 75° 44' 29", h=1470 m.s.n.m.
- 4- N 4° 21' 40", O 75° 44' 27", h=1490 m.s.n.m.
- 5- N 4° 21' 45", O 75° 44' 33", h=1490 m.s.n.m.
- 6- N 4° 21' 44", O 75° 44' 34", h=1490 m.s.n.m.
- 7- N 4° 21' 43", O 75° 44' 31", h=1480 m.s.n.m.
- 8- N 4° 21' 41", O 75° 44' 32", h=1460 m.s.n.m.
- 9- N 4° 21' 38", O 75° 44' 34", h=1460 m.s.n.m.
- 10- N 4° 21' 34", O 75° 44' 26", h=1460 m.s.n.m.
- 11- N 4° 21' 35", O 75° 44' 30", h=1455 m.s.n.m.
- 12- N 4° 21' 30", O 75° 44' 26", h=1440 m.s.n.m.
- 13- N 4° 21' 29", O 75° 44' 20", h=1460 m.s.n.m.
- 15- N 4° 21' 31", O 75° 44' 20", h=1450 m.s.n.m.

- 19- N 4° 21' 24", O 75° 44' 14", h=1500 m.s.n.m.
- 20- N 4° 21' 31", O 75° 44' 13", h=1500 m.s.n.m.
- 21- N 4° 21' 32", O 75° 44' 02", h=1520 m.s.n.m.
- 22- N 4° 21' 31", O 75° 43' 58", h=1520 m.s.n.m.
- 23- N 4° 21' 33", O 75° 44' 13", h=1460 m.s.n.m.
- 24- N 4° 21' 32", O 75° 44' 14", h=1460 m.s.n.m.
- 25- N 4° 25' 37", O 75° 44' 11", h=1440 m.s.n.m.
- 26- N 4° 21' 37", O 75° 44' 16", h=1440 m.s.n.m.
- 27- N 4° 21' 40", O 75° 44' 15", h=1440 m.s.n.m.
- 28- N 4° 21' 33", O 75° 44' 19", h=1450 m.s.n.m.

ARTICULO 9. ZONA DE EXPANSIÓN. (plano 30)

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitara para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución.

Dicha área de expansión esta localizada en el costado sur del Casco Urbano del Municipio, a partir del barrio Nuevo Horizonte I hasta 160 mts. sobre la Finca el Paraíso y limitado por la proyección de las k. 7 ma. y k. 4ta. Esta zona de expansión tiene un área de 3 hectáreas.

Y el predio localizado en el Costado Nor-Oriental del Municipio a partir de la Cra 5 hacia el Oriente bordeando las huellas que comunican a la vereda la cabaña en la finca denominada las Gaviotas con un área de 4.000 M2.

ARTICULO 10. SUELO RURAL. (plano 30.)

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

El suelo rural es el resultado de restarle el área urbana al territorio total municipal, cuyo límites se encuentran estipulados en la ordenanza No. 11 de 1978 noviembre 30; libro que reposa en los archivos de la Asamblea Departamental.

Los límites del Municipio de Buenavista son los siguientes:

1. Con el Municipio de **CALARCA**.

“Partiendo del sitio denominado el broche (los Alpes) situado en el encuentro carretable que viene de Pijao con la Carretera Calcedonia - Armenia lugar de concurso de los municipios de Calarcá, Buenavista y Pijao, se sigue en dirección general Noroeste, costado Noroccidental por la carretera Caicedonia - Armenia, hasta encontrar el puente sobre el Río Verde, por este río aguas arriba hasta donde le desemboca el río Santo Domingo, lugar de concurso de los municipios de Calarca, Córdoba y Buenavista.”

2. Con el Municipio de **CORDOBA**.

“Partiendo de la desembocadura del río Santo Domingo en el Río verde lugar de concurso de los municipios de Calarca, Córdoba y Buenavista, se sigue por el Río Verde aguas arriba, hasta donde le desemboca la quebrada Sardineros, por esta quebrada, aguas arriba,

hasta su confluencia con la quebrada la mina, lugar de concurso de los municipios de los municipios de Córdoba, Pijao y Buenavista.

3. Con el Municipio de **PIJAO**.

Partiendo de la confluencia de la quebrada la Mina (tomando como tal la quebrada que nace en el cerro Poleal o la Picota) con la quebrada Sardinero lugar de concurso de los municipios de los municipios de Córdoba, Pijao y Buenavista, se sigue por la quebrada la Mina, aguas arriba, hasta su nacimiento en el cerro Poleal o la picota, se continua en dirección general suroeste, por la división de aguas de la cuchilla de la Picota, hasta encontrar el nacimiento de la quebrada los Juanes, considerandose como tal el brazo mas largo y central situado en dirección Noroeste, por esta quebrada aguas abajo, hasta situarse frente al lindero que separa las fincas los Alpes, en Buenavista, y la Moravita en Pijao; por este lindero hasta llegar al carretable que de Pijao, conduce al Broche; se sigue por este carretable, costado suroccidental, hasta llegar a la carretera Caicedonia - Armenia, en el sitio denominado el Broche (Los Alpes), lugar de concurso de los Municipios de Calarca, Buenavista y Pijao.” ver plano 30 clasificación del suelo.

ARTICULO 11. SUELO SUBURBANO. (plano 30.)

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes las clasificadas como áreas de expansión.

urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Para el municipio de Buenavista se destinan como suelo suburbano, tres zonas, a saber:

La primera son las áreas que están delimitadas por una distancia de 150mts, contados a partir de la cuneta de la vía de acceso principal a la zona urbana a ambos lados, desde el límite occidental del perímetro urbano actual sobre esta misma vía, hasta el Km. 1. en dirección a Armenia.

La segunda zona se encuentra delimitada desde el sitio denominado el broche (los Alpes), situado en el encuentro carretable que viene de Pijao con la carretera Caicedonia-Armenia, lugar de concurso de los municipios de Calarcá, Buenavista y Pijao, se sigue en dirección general Nor - oeste, costado Noroccidental y sobre este doscientos (200) metros contados a partir de la cuneta de la vía Caicedonia - Armenia hasta el desvío de acceso a la vía que conduce a la zona urbana del municipio de Buenavista.

La tercera zona se encuentra localizado en la Vereda Río Verde delimitado por la vía que comunica de esta vereda a los Municipios de Córdoba y Pijao, en la intersección de las huellas que comunican a la vereda los Balsos del Municipio de Buenavista hasta llegar a las partidas de Córdoba y Pijao, Costado derecho, finca "CANAIMA", con un área de 20.000 M2.

ARTICULO 12. SUELO DE PROTECCIÓN.

Plano 32 y 34

Constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios .

Para el municipio de Buenavista se destinan como suelo de protección las áreas conformadas por los relictos de bosque, área de retiro de quebradas, nacimiento de quebradas, para lo cual en algunos de los sectores del municipio se delimito por vereda, en tanto que esta permite, un área más amplia de protección y de fácil lectura para todos, que si se delimitara a partir de las curvas de nivel.



CAPITULO III

Planes Estructurantes



I. COMPONENTE GENERAL.


ARTICULO 13. LINEAMIENTOS DEPARTAMENTALES FUNDAMENTALES.

Estos lineamientos se han especializado a lo largo de toda la formulación en los diferentes planes sistémicos que lo componen

1. Desarrollo de sistemas sostenibles de producción.
2. Modernización de la infraestructura para la producción
3. Incremento en la seguridad alimentaria
4. Equidad social en el uso del suelo
5. Profundización en la equidad cultural
6. Fortalecimiento de la Capacidad institucional para el desarrollo
7. Integración Departamental, Proyección Regional, Regional e Internacional

ARTICULO 14. OBJETIVOS.

1. OBJETIVOS GENERALES

-  Reconocer los potenciales y cualidades del suelo como los generadores de oferta, demanda, de bienes y servicios, de bienes de consumo y de comercialización, que hacen posible una construcción socio - económica, en la medida, en que sus habitantes sean conscientes de su capacidad de gestión y desarrollo participativo y asociativo.

2. ESPECÍFICOS.

1. alcanzar el desarrollo económico, a partir del trabajo articulado entre las diferentes dependencias Municipales y de la ejecución de los proyectos que se formulan en el presente EOT.
2. Consolidar las políticas, los principios y los fundamentos, a través de los diferentes sistemas que determinan la dinámica municipal (sistemas tales como: Sist. vial y de transporte, Sist. de uso y Sist. físico).
3. Implementar programas satélites de educación superior que fortalezca la vocación del municipio.
4. Consolidar los sistemas y tecnologías sostenibles de producción en todos los renglones de la economía, con énfasis en el sector agropecuario y de bienes y servicios,
5. Mejorar los sistemas de comunicación y movilidad Poblacional a nivel vial y de transporte.
6. Protección, recuperación y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente en general, procurando un desarrollo sostenible a nivel municipal.
7. Aprovechamiento de las características agroecológicas, topográficas y climáticas, con el fin de mejorar e integrar los sistemas de producción.

ARTICULO 15. POLITICAS

• POLÍTICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

•1. **POLÍTICA AMBIENTAL:** Se ha acogido el numeral 1 del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 en cuanto a la *conservación, recuperación y protección del medio ambiente* como eje fundamental del Ordenamiento Territorial (desarrollo sostenible) del Municipio, controlando el deterioro ambiental en el sector urbano, el cual es el gran responsable de la degradación ambiental Municipal y permitiendo el uso en todo el Municipio de los recursos naturales en relación con su capacidad, garantizando la sostenibilidad ambiental actual y para las futuras generaciones.

•2. **POLÍTICA PARA EL ESPACIO PÚBLICO Y EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO:** Está orientada a racionalizar y armonizar las relaciones entre los ciudadanos y su territorio, consolidando la red de equipamientos colectivos; bajo el criterio de conservar su patrimonio cultural y natural con el fin de optimizar humanamente el Municipio.

•3. **POLÍTICA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE:** Está orientada a estructurar un sistema vial ágil, armónico y que responda a las necesidades de relación con el entorno, que conecte integral y fluidamente el Municipio y sus procesos de futuro desarrollo, al igual que racionalice el transporte y cubra la necesidad de transporte de los habitantes.

•4. **POLÍTICA PARA EL USO DEL SUELO:** Está orientada a delimitar, manejar, conservar y preservar los suelos urbanos, de expansión, rurales, suburbanos y de

protección según sus características dependiendo de la vocación de desarrollo del Municipio.

•5. **POLÍTICA PARA LA VIVIENDA:** Está orientada hacia dos aspectos: El primero la reubicación de viviendas que se encuentran en zona de riesgo y el segundo es la solución de vivienda en lugares propicios (zonas de expansión), para los fenómenos de hacinamiento y arrendatarios.

•6. **POLÍTICA PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS:** Cubrir la demanda actual y reemplazar las hoy obsoletas de las redes de distribución de acueducto y alcantarillado en un plan maestro. y a asegurar la producción y obtención del agua.

ARTICULO 16. METODOLOGIA

En el Esquema de Ordenamiento, se abordarán Las Potencialidades y los atributos municipales desde la concepción holística que permite entender el municipio como un todo haciendo que las propuestas se consoliden unas al servicios de otras a través de los sistemas que componen la dinámica municipal la concepción Sistémica facilita la definición con agilidad y veracidad, de las zonas homogéneas, los puntos de conflicto y las áreas de intervención; junto con la localización en el territorio de las deficiencias socio-económicas, de servicios y ambientales.

ARTICULO 17. ESTRATEGIA DE METODOLOGIA

Para ello el fundamento de la metodología estará fundamentado en **LA ESTRATEGIA CENTRAL DEL PLAN DE DESARROLLO** *el fortalecimiento del sector agropecuario.* esta estrategia corresponde a la vocación

actual del municipio; definida con la comunidad y los diferentes entes territoriales del municipio. Por lo anterior se hace necesario que esta, este apoyada por la **educación integral** tanto en el área de mercadeo como en la del sector agropecuario, para la zona rural y urbana, desde educación básica primaria hasta la educación Técnica, tanto para los jóvenes como para los adultos que contarán con un programa de educación desecolizada Integrada que se llevara acabo en las escuelas rurales. En busca de la consolidación de esta estrategia de desarrollo el **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO** pondrá su máxima atención a los sistemas: Vial, Físico Ambiental y de Usos del suelo urbano y rural que **conllevaran de manera articulada al cumplimiento de los objetivos** tanto del esquema de ordenamiento como del Plan de Desarrollo.

II. COMPONENTES URBANO Y RURAL.

ARTICULO 18. PLAN DEL SISTEMA FISICO AMBIENTAL.

La Propuesta ambiental esta dividida en seis estrategias una de ellas dirigida a la mitigación del riesgo por movimiento de las masas y erosión en el casco urbano y por inundación en el centro poblado de río verde, tres estrategias tendientes a dar origen a una malla verde municipal que enlace ecosistemas estratégicos, la quinta y sexta estrategia orientadas a reglamentar las áreas de producción económica

1. ESTRATEGIA DE MITIGACION DEL RIESGO:

Las áreas definidas como zonas de riesgo luego del análisis del diagnostico y de ser comparadas con los estudios recientes realizados por la CRQ y el Ingeominas,

1. Activación del comité local de emergencias
2. La elaboración de una propuesta educativa para afrontar los momentos de emergencias

3. Es importante hacer el estudio para determinar las áreas forestales susceptibles a incendios y la periodicidad de inundaciones en el centro Poblado de Río Verde

1.1 Componente Urbano

Implementación en el corto plazo

- Los talud de la parte posterior de la alcaldía municipal y del barrio Villa Jardín.
- El talud que baja sobre la calle 4ta con K. 7, siguiendo su recorrido por la parte posterior del Instituto B/vista y de la calle 4ta. hacia abajo, hasta la altura del cementerio.
- El talud de la parte posterior de la calle 3era. entre k 7ma. y 5ta.
- En la parte posterior de la calle 2da entre k 7ma y el cementerio.
- En la parte posterior del barrio villa jardín a la altura del descole del alcantarillado
- El de la Unidad Polideportiva
- El de la cancha de fútbol.

El siguiente manejo de taludes se deben hacer aunque se haga la reubicación de las viviendas, debido a sus condiciones de amenazan a otras áreas o vías cercanas

A la altura del barrio de los barrios:

- San Vicente
- Alto bonito
- Mirador parte Alta
- El quiebre de la pendiente del barrio Obrero sobre el barrio Nuevo Horizonte
- En tres sectores de la vía de acceso principal que de Armenia conduce a la zona urbana del Municipio,
- Tratamiento sobres las pendientes a la altura de los descoles del alcantarillado que van a las quebrada la picota y las margaritas ubicados en las veredas la Cabaña y Palonegro respectivamente; para evitar la erosión y los deslizamientos, direccionando con tubería el descole de estas aguas residuales y arborizando las pendientes.

PARÁGRAFO 1.

En el momento en que el estudio que está realizando el INGEOMINAS sobre la geología del suelo urbano, sea entregado en forma completa y definitiva al municipio, siempre y cuando el presente Esquema de Ordenamiento Territorial no haya sido adoptado por el Concejo Municipal, se deberán incorporar en el presente numeral correspondiente al Artículo 18 de este Documento Reglamentario, todos los componentes en los que se especifique las aptitudes del suelo para construcciones; además se deberán realizar las modificaciones pertinentes a los usos del suelo urbano (Artículo 31 del Documento Reglamentario), así mismo el Documento Técnico de dicho estudio deberá incorporarse como anexo en el del presente E.O.T.

PARÁGRAFO 2.

Si el estudio completo del INGEOMINAS referenciado anteriormente, es entregado al municipio en una fecha posterior a la aprobación del presente P.B.O.T., se deberá adoptar dicho estudio por medio de un acuerdo municipal complementario al acuerdo que aprueba el presente Esquema de de Ordenamiento Territorial, con el fin de poner en ejecución las disposiciones establecidas en dicho estudio.

1.2. Componente Rural

Para las zona de amenaza del centro poblado de Río verde es muy importante primero disponer de la reubicación de las viviendas, al igual que de la escuela Río Verde, en tanto que estas se encuentran bajo amenaza de inundación. Por el nivel freático de estas viviendas es imposible la construcción de pozos sépticos, así que se debe evitar la contaminación por medio de la recolección por tubería de esta agua y conducirlas a una planta de tratamiento que recupere el agua en por lo menos en un 85%.

Según el diagnostico realizado por la CRQ a través del DEPARTAMENTO DE CIENCIAS GEOLOGICAS DE LA UNIVERSIDAD DE CALDAS, se formula las siguientes acciones para:

- *Zona de la cuenca de la Quebrada Palo Negro:* se debe reforestar permanentemente, realizar mantenimiento de los drenajes y no efectuar obras civiles ya que se desestabilizaría aun mas el terreno.
- *Zona de la Cuenca de la Quebrada la Picota:* se debe revisar constantemente los tubos de conducción de agua que pasan por el talud; se debe reforestar con material natural nativo y no se permitirá realizar obras civiles.

Para este tipo de amenaza la CRQ dispone en las resoluciones No. 00493 y 00763 los siguientes usos:

Usos Permitidos: Investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, bosque protector, guaduales y caña brava, cercas vivas o barreras cortavientos.
Usos Limitados: explotación minera, cultivos semestrales, yuca y ganadería, obras para el control y manejo de cauces

Usos Prohibidos: loteos para construcción de vivienda, usos industriales y de servicios comerciales, vías carretables, tala, cultivos perennes.

2. ESTRATEGIA: ORDENAMIENTO DE CUENCAS HIDROGRAFICAS Y CONSERVACION DE RECURSOS NATURALES

Componente Rural

2.1 ZONAS DE PROTECCION Y CONSERVACION HIDRICA

Son aquellas áreas cuya finalidad fundamental es manejar en forma sostenible la oferta del agua, para atender a los requerimientos de las actividades de desarrollo socioeconómico en términos de cantidad, calidad y distribución espacial y temporal seguido del mantenimiento de procesos ecológicos y funciones ecosistemas.

En el área rural se han identificado como áreas de restricción ambiental **Los Retiros Obligados** de los cauces naturales de las corrientes hídricas en una distancia **de 30 m**, medida desde el nivel máximo de flujo, además todos **los nacimientos** de corrientes hídricas en el cual se deberán proteger y conservar un **área de 100 mts.** al rededor del nacimiento de la corriente hídrica (código Nacional de Recursos Naturales, Decreto 2811 del 74).

Objetivo

- Adquisición en el corto plazo de los predios por razones de interés publico, estas son las áreas de abastecimiento del acueducto municipal, (ley 99 art. 111) finca la Esperanza y finca santa Cecilia

Para la protección y conservación hídrica del municipio; la CRQ reglamenta en las resoluciones No. 00493 y 00763 los siguientes usos:

Usos permitidos: Bosque protector, investigación, ecoturismo, educación ambiental, conservación, recreación pasiva.

Uso Limitados: bosque protector productor o sistemas agroforestales o silvopastoriles con aprovechamientos selectivos, vertimiento de aguas y extracción de material de arrastre.

Usos Prohibidos: loteos para construcción de viviendas, usos industriales y de servicios comerciales, vías carretables, ganadería, bosque productor, tala y quema

2.2. CORREDORES BIOLÓGICOS Y BERMAS

2.2.1 Delimitar las **franjas de protección y conservación hídrica** de las quebradas: la Picota, Las Margaritas, Los Juanes y en general todas las

quebradas del municipio con aislamiento de los cultivos de 7.5 mtr. a cada lado de las quebradas, esta área se destinara para reforestación, esto evitara las quemas hasta la orilla de las quebradas por parte de los agricultores y la contaminación de las corrientes por agroquímicos y estiércol; el área restante hasta los 30 mts. Contados a partir del nivel máximo de flujo de la quebrada se podrá destinar para actividades agropecuarias..

2.2.2. Otras franjas de protección importantes que complementaran las mallas verdes serán las **franjas de protección de las vías o bermas**, en donde se debe dejar un aislamiento de los cultivos y de la maleza, de 1.5 mts. a partir de la cuneta de la vía.

3. ESTRATEGIA: DE REFORESTACION Y PROTECCION DE LOS RELICTOS DE BOSQUE

3.1. Las zonas a reforestar serán aquellas establecidas en la **estrategia No 2. Ordenamiento de Cuencas Hidrográficas y Conservación de Recursos Naturales** del presente articulo; en donde se autorizan únicamente la siembra de las siguientes especies:

3.2. Objetivo principal: unir los relictos boscosos y de Guadua con las cuencas hidrográficas, los corredores biológicos y las bermas para recuperar y garantizar el cubrimiento vegetal existente, incorporando especies nativas productoras y reguladoras de agua.

3.2.1. Relictos de Bosques Propiedad de la Sociedad Civil

Son áreas que deben ser protegidas por sus dueños con el fin de conformar una red de propietarios de bosques, buscando de igual forma su propagación por medio de incentivos pactados con la administración municipal, se debe conformar cerramientos cuando la actividad a su alrededor sea la ganadería. En el anexo No. 3 del documento Técnico se identifican los diferentes relictos de bosque : El Municipio fijará incentivos forestales para los propietarios de los predios donde se localizan los relictos de

Bosques, en el Area Rural, mediante convenios y estrategias de conservación protección y sostenibilidad de los mismos, considerados que son alternativas de turismo ecológico para un futuro; al igual que se adoptan los siguientes usos de acuerdo a la resoluciones No 0493 y 0763 de 1999 expedidas por la CRQ

Usos Permitidos: Plantación con especies nativas, protección integral de los recursos naturales, recuperación y conservación forestal y recursos conexos, rehabilitación ecológica, investigación y recreación.

Usos Limitados: Plantaciones con especies foráneas, aprovechamiento sostenible de productos asociados a los bosques, ecoturismo, educación ambiental, extracción de guadua y productos no maderables, senderos ecológicos, investigación y turismo, extracción de material genético.

Usos Prohibidos: Aprovechamiento forestal en zonas de producción, urbanizaciones, actividades agropecuarias, tala, quema, rocería, depósitos de residuos sólidos y líquidos, caza y extracción de maderables.

4. ESTRATEGIA: DESCONTAMINACION DE LAS QUEBRADAS

Las quebradas la picota y las margaritas ; reciben el alcantarillado de la zona urbana, contaminando su recorrido; por lo tanto se hace necesario la adecuación de dichas aguas mediante la instalación de plantas de tratamiento a la altura de los descoles, para así disminuir su nivel de contaminación y poder ser revertidas a las quebradas. Así como disponer de una planta para el centro poblado de Río Verde que también vierte sus aguas servidas directamente al río Río Verde

Parágrafo:

Se prohíbe el vertimiento de aguas servidas y de uso industrial, sin ningún tratamiento a cualquier corriente de agua (río, quebradas, etc.).

5. ESTRATEGIA ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (USO DEL SUELO RURAL).

Son aquellas áreas de destinación a producción agrícola, pecuaria, forestal y turística, que se orientan al aprovechamiento racional de los recursos naturales susceptibles de explotación económica, propiciando en cada caso, el uso para el cual el territorio presenta mayores capacidades, evitando la aparición de actividades que puedan disminuir esta potencialidad. Su finalidad es ser objeto de procesos productivos, pero de uso regulado para proteger los suelos demás recursos naturales.

Dentro de estas zonas, se encuentran las siguientes categorías en el Municipio de Buenavista

5.1. AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA

En todos los tipos de producción agropecuaria o procesamiento de los mismos se establece como norma el manejo de **Tecnologías Limpias** con programas diseñados y orientados por la UMATA municipal, con el fin de proteger las corrientes de agua de contaminación por procesos mal manejados. A continuación se reglamenta los usos para la actividad agropecuaria de acuerdo a las resoluciones No. 00493 y 00763 de 1999 expedidas por la CRQ y al conocimiento que posee la UMATA Y el COMITÉ DE CAFETEROS del Municipio:

Usos Permitido:

- Zona Baja 1.150 m.s.n.m a 1300 m.s.n.m.

A esta zona pertenecen las veredas de Río Verde, Sardineros, La Cabaña, Palonegro, el Placer, y Paraguay.

Para esta zona se establece pasar del plátano tradicional al plátano tecnificado, (para el cultivo y la comercialización a gran escala) en tanto que esta zona es apta para el cultivo de este y para la ganadería intensiva. El plátano frente al café es

una buena alternativa económica, Sin embargo el café con un buen manejo técnico es también una buena actividad rentable, de acuerdo a los ensayos realizados en la estación paraguacito es posible obtener producciones superiores a 200 arrobas por hectárea

En esta zona se hará mejoramiento genético del plátano a partir del mejoramiento genético implementando biotecnología de punta en procura de optimizar la productividad en la zona. Paralelo al plátano, se plantea la ganadería intensiva, con rotación de potreros, cercas eléctricas, suplementos vitamínicos, y manejo técnico donde la topografía lo permita (veredas Palonegro, Río Verde y Placer).

Los cítricos también son una buena alternativa, aunque su manejo por la humedad relativa se hace dispendiosos, por ser esta un facilitador para la presencia de enfermedades de tipo viral y fungoso.

Se presentan también otras alternativas por las cualidades y calidades del suelo, topografía, el clima y la luminosidad, como la caña y el cacao aunque con el agravante de que en el municipio no existe la cultura de la caña ni existen trapiches cerca, en cuanto al cacao se haría necesario trabajar con variedades adaptadas a la zona resistentes a las enfermedades fungosas, ya que es muy susceptible a este tipo de enfermedades debido a la alta humedad relativa que presenta la zona.

Zona Media 1300 m.s.n.m. a 1750 m.s.n.m.

A esta zona pertenecen la veredas Balsos, Gurrias, y la zona norte de los Sauces y de los Juanes.

La mejor alternativa para esta zona es el café, aquí la incubación de la broca tiene ciclos mas largos, por lo tanto el ataque es manejable.

El plátano en esta zona tendrá el mismo manejo que en la zona baja

- Zona Alta 1750 m.s.n.m. esta zona pertenecen parte de las veredas: Mina, Granja la parte oriental de los los Sauces y de los Juanes.

La ganadería silvopastoril es una de las mejores opciones por su rentabilidad sostenibilidad, Establecimiento de bosques protector - productor, para la conservación de bosque suelo y agua; como también lo son el cultivo a gran escala de la mora, cultivo que también se toma como alternativa de diversificación. En esta zona alta se recomienda combinar con la siembra de bosque (plantaciones forestales) el lulo, que cultivado en penumbra, se da en esta zona de excelente calidad, el bosque posibilita el cultivo de este.

Dentro de los usos permitidos se establecen las siguientes condiciones: (CRQ Resolución 00763 de 1999)

- Agricultura bajo sistemas de labranza mínima,
- Establecimiento de bosques protector - productor.
- Sistemas pecuarios semi - estabulados, plantaciones forestales
- Banco de proteínas

Usos Limitados

Infraestructura intensiva para construcción de vivienda, vías carretables, uso de agroquímicos, cultivos limpios.

Uso Prohibidos

Aquellos que a juicio de la autoridad ambiental competente, atenten contra los recursos naturales renovables y el medio ambiente. También la CRQ reglamenta los usos para pendientes mayores a 50% en la resoluciones 00493 y 00763 de 1999.

Usos permitidos:

Bosques nativos establecimiento de plantaciones forestales y guaduales, sistemas estabulados de ganadería intensiva para leche y cobertura vegetales.

Usos limitados

Cítricos, ganadería intensiva con sistemas de semi-estabulación, plantaciones forestales y sistemas agropastoriles.

Usos Prohibidos.

Ganadería intensiva (leche, carne), cultivos semestrales, yuca y plátano, y los demás que a criterio de la CRQ, atenten contra los recursos naturales renovables y el medio ambiente.

usos para pendientes entre el 30 y 50% en la resoluciones 00493 y 00763 de la CRQ de 1999.

Usos Permitidos:

bosque nativo, establecimiento de plantaciones forestales y guaduales, cultivos semestrales con practicas de renovación, arborización en cafetales que se encuentren a libre exposición.

Usos Limitados

Ganadería Intensiva, plantaciones forestales y cultivo de plátano y yuca

Usos Prohibidos

Siembra consecutiva tanto de yuca como de cultivos semestrales (maíz, frijol, sorgo, soya, etc.), y los demás que a criterio de la CRQ, atente contra los recursos naturales renovables y el medio ambiente. Usos en pendientes menores al 30% en la resoluciones 00493 y 00763 de 1999, de la CRQ

Usos permitidos

Bosque nativo, establecimiento de plantaciones forestales y guaduales, ganadería intensiva bajo sistemas silvopastoriles y banco de proteínas, plátanos y cultivos permanentes

usos Limitados

Siembras consecutivas de cultivos semestrales método de labranza mínima, uso de agroquímicos y plantaciones forestales.

Usos Prohibidos

Cultivos que requieren mecanización convencional para la preparación de suelos y los demás que a criterio de la CRQ, atente contra los recursos renovables y del medio ambiente.

5.2. AREAS DE PRODUCCION TURISTICA META AGRO
_____ TURISMO

Es un tipo de turismo especializado, en el cual el turista se involucra con el agricultor en las labores agrícolas. Por sus características, este tipo de turismo se desarrolla en actividades vinculadas a la ganadería, agricultura u otra actividad buscando con ello generar un ingreso adicional a la economía rural.

Luego de identificar los potencialidades turísticas, en las vías veredales y en los cerros de las Tres Cruces y de adquirir la infraestructura necesaria durante las tres etapas del proceso de planeación, el municipio estará listo para

soportar e integrarse a la dinámica departamental del agroturismo. “Para lo cual desde ya el alcalde propone en su plan de gobierno apoyar proyectos que faciliten y desarrollen el ecoturismo”.

Esta actividad agroturística debe estar enmarcada en un sistema de planeación basado en la innovación constante, que permita su coordinación y orientación para que este sea un instrumento de desarrollo y no de deterioro. Por ello no se planteó desde el inicio porque el municipio no cuenta con la infraestructura necesaria para que se pueda obtener los beneficios de dicha actividad. Para asumir con claridad y responsabilidad esta meta es necesario que se ejecute en dos fases así: Con el que se podrán controlar el número de personas que visiten el municipio

A. Turismo: el turismo de paso (de un día), fundamentado en ofrecer al visitante un servicio innovador y representativo de la imagen y la cultura del municipio, contara con cuatro actividades. El ver = paisajes Hacer = hito regional, el teleférico, Conocer = como el municipio logro su desarrollo a partir de la capacitación, la tecnificación de la producción y la comercialización de esa producción. Comprar = el producto final tecnificado.

B. AGRO: El turismo de permanencia brindara la oportunidad al visitante de estar un tiempo mas prolongado que el de la etapa anterior y en donde podrá contar con una serie de infraestructura de servicios y comodidad, esta es la etapa donde la población rural participara de manera directa del turismo, donde las personas con una buena capacidad económica puedan adecuar las casas y ofrecer este servicio, los pequeños propietarios podrán unirse con otro, por medio de un sistema comunitario que les permita ofrecer al turista una infraestructura básica y con buenas condiciones.

6. EL MUNICIPIO DEBE ANEXAR AL PLANO NO. 31, denominado SUELO DE PROTECCION las curvas de nivel, las cuales orientan la posición altitudinal de las áreas de protección, una vez halla recibido por completo el apoyo logístico (equipos y Software), de la Oficina de Planeación Departamental y esta halla capacitado al dibujante del municipio para el manejo de los programas.

ARTICULO 19. PLAN DE USOS DEL SUELO

1. La restricción para la construcción de vivienda o infraestructura general se debe determinar de acuerdo con los estudios de geotenia, de suelos y los estudios que esta realizando el Ingeominas, el cual debe ser incorporado a este documento y acogerse sus recomendaciones para uso del suelo urbano dichas construcciones deben ajustarse al código de construcción sismo resistente, con lo anterior se pretende: 1. mitigar la alta amenaza sísmica del terreno esto incluye lo estricto y riguroso de los diseños estructurales y Arquitectónicos acordes con dichos estudios 2. Que los constructores e interventores garanticen, el cumplimiento estricto de las normas sismo resistentes

2. Además para todas las construcciones nuevas y a reparar se debe exigir que las instalaciones hidráulicas y eléctricas sean de bajo consumo. además todos los proyectos deben contener estrategias para el manejo de aguas residuales y residuos sólidos peligrosos o altamente contaminantes.

3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS COMUNITARIOS

3.1. VIVIENDA

3.1.3. Vivienda urbana.

- El déficit de vivienda actual asciende en 1999 a 80 familias arrendatarias para el estrato 1 y 2, para lo cual se realizara en el corto y mediano plazo proyectos de nuevas viviendas en la zona de expansión.

- Para reubicar son en total 48 viviendas en el casco urbano que se encuentran en zona de riesgo y que han sido afectadas por el terremoto, las cuales también se reubicaran en la zona de expansión en el corto y mediano plazo. Las viviendas a reubicar son las viviendas del barrio Obrero ubicadas sobre el quiebre de pendiente hacia el barrio Nuevo Horizonte, las del barrio alto bonito y el mirador alto, las del barrio San Vicente, las que están en la curva de salida hacia los Sauces desde la esquina de la k.2da con calle 3era y las que están sobre la calle 3era, junto a los bomberos.

- Las viviendas para reparar que no están en zona de riesgo ascienden a 204 predios, y se repararan en el corto plazo a través de F.O.R.E.C.

- En estas zonas de expansión se localizaran para el año 2005 61 familias más, a las cuales se les construirá un proyecto de vivienda nueva para el largo plazo.

- El numero de viviendas a reubicar variara de acuerdo a los estudios que esta realizando el **Ingeominas**, o a los estudios que realiza la ONG u otras entidades los cuales deben ser validados por la CRQ.

Las características de estas nuevas viviendas y de la zona de expansión están definidas en la reglamentación del uso del suelo: altura, paramentación, voladizos, aislamientos, entre otros. Pero en este capitulo se define que las nuevas viviendas a construir; ya sea por reubicación o por demanda, deben corresponder a las condiciones mínimas que impone la tipología de la región y que finalmente han dado forma y han consolidado una cultura e identidad entre quienes habitan la región, desde las chambranas, hasta la distribución coherente y jerárquica de los espacios que albergaran una familia, pasando por los jardines coloridos, las ventanas orientadas hacia las mejores visuales, que no habla de otra cosa que de la mejor implantación en el lote y de la conformación variada de la manzana o del predio mismo en **U**, en **L** o en **O**, que definen el espacio vacío al interior, tan importante en la tipología de las viviendas de esta región, el color de la vivienda, las cubiertas inclinadas entre otras características todo con el único fin de garantizar el enfoque integral y humanístico con el que debe contar una vivienda ya sea en área rural y urbana, las viviendas prefabricadas en serie y con espacios y diseños totalmente simplistas atentan contra la imagen tipología que deseamos consolidar o mantener para el municipio.

3.1.2. vivienda rural.

- Proyecto de Reforma Agraria para 17 Familias, hacia distribuidas en el territorio de la siguiente manera

- en la vereda Los Juanes finca las Brisas con 19 hectáreas y Buenos Aires con 17.88 hectáreas.- En la vereda de los Sauces finca el Verdúm con 11.9 hectáreas- en la vereda los Balsos finca Camelias con 14.7 hectáreas

la administración municipal esta haciendo esfuerzos para que cada predio tenga un numero mayor de hectáreas llegar a por lo menos 4.5 hectáreas o mas si es posible para cada uno de los Incorados. Hasta el momento se cuenta con 65.19 hectáreas. Además este proyecto de reforma agraria debe acogerse a las políticas de usos del suelo y estrategias ambientales definidas en el presente Ordenamiento Territorial, a las políticas ambientales de la C.R.Q. Y las cláusulas estipuladas por el INCORA en las escrituras publicas. VER ANEXO 1

3.2. SALUD:

Por lo anterior el hospital se construirá en el mismo lote, con todas las dependencias necesarias para su buen desarrollo y funcionamiento. Cabe anotar que este lote necesita de un trabajo importante de mitigación del riesgo, (manejo de taludes y aterrazamiento); para mayor información ver los estudios del INGEOMINAS y de la CRQ para entender el por que se debe hacer este tipo de estudios y trabajos en este lote.

3.3. EDUCACION:

3.3.1. Zona Urbana

Estrategia 1. Núcleo de Educación Básica primaria

Reconstruir la escuela Santa Teresita que resulto averiada en su parte física luego del pasado sismo adjunto a la escuela Francisco José de Caldas, dicho núcleo debe contar con las dependencias con las que disponía la escuela Santa Teresita y en ningún caso bajar la calidad del servicio. La escuela contaba con 10 aulas, y se espera que en complejo halla por lo menos dos mas, que cuente con un aula múltiple para audiovisuales y para el aula inteligente. El objetivo principal es consolidar la educación primaria en un solo

lote y que el área educativa se beneficie directamente de las zonas verdes y recreativas que ofrece tanto el polideportivo como las del lote mismo.

3.3.2. Zona Rural

Estrategia 2. Centro de Educación Integral, Media Técnica y profesional.

Este proyecto se dará al servicio de los cuatro municipios cordilleranos y su localización se dispondrá en en Centro Poblado de Río Verde. con este proyecto se materializa, la primera estrategia del Plan de Desarrollo, **“LA CAPACITACION” FORTALECIMIENTO CON ENFOQUE INTEGRAL DE LA EDUCACION.**

Estrategia 3. Reubicación de escuelas Rurales

Alguna de ellas deben ser reubicadas por riesgo eminente como es el caso de la escuela la de Río Verde que se encuentra amenazada por inundación. Otras escuelas a reubicar por fallas en el terreno, son las escuelas Oralito y la Cabaña de las veredas la mina y la cabaña respectivamente. Las reconstrucciones de estas escuelas se deben hacer de acuerdo a los diseños y modelos definidos por el ministerio de educación.

3.4. RECREACION, DEPORTE Y CULTURA:

3.4.1. Zona Urbana

Estrategia 1. Parque el mirador

↑ Se debe recuperar y concluir tal como aparece en los diseños originales aprobados por el municipio y por planeación departamental, las obras de **EL PARQUE EL MIRADOR** y ponerlos al servicio de la comunidad.

Estrategia 2: Unidad Polideportiva

↑ Mitigación del Riesgo: Según los estudios del INGEOMINAS y de la CRQ, el coliseo se encuentra en vulnerabilidad media alta por movimiento de masa, para lo cual se debe construir un muro de contención y de tratamiento del talud con vegetación que de agarre y consistencia, tal como se explico en el Plan Físico ambiental Estrategia 1 Mitigación del Riesgo.

↑ Se debe adecuar y hacer mantenimiento a las Instalaciones Físicas entre ellas las baterías sanitarias, las graderías, los jardines y el acceso al mismo.

Estrategia 3. Parques Urbanos

Se debe hacer el respectivo mantenimiento y adecuación de las dos Parques Urbanos.

Estrategia 4. Estadio de Fútbol

Relocalización. Construcción de una Cancha Adecuada en predios de la Finca la Argelia, con medidas reglamentarias para eventos Regionales.

Zona Rural

Estrategia 5. Vías Panorámicas

Las vías veredales panorámicas, de las que se hablaran en el Plan Vial, forman parte de los corredores biológicos que no son otra cosa que la construcción o adecuación y mantenimiento de la bermas viales, para ser puestas al servicio de la comunidad como espacio publico.

4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS MUNICIPALES

4.1 ALCALDIA Y PUESTO DE POLICIA :

Es necesario reubicar tanto la alcaldía municipal como el puesto de policía por cuanto estos se encuentran localizados en zonas de alto riesgo según lo planteado en el sistema físico ambiental. Para ello se hace necesario diseñar estos equipamientos y disponer en ellos de las dependencias necesarias para su buen funcionamiento, de acuerdo a las necesidades presentes y futuras, la localización se dará en los predios de el marco de la plaza principal, por la accesibilidad, la identidad institucional, que nuestros pueblos y ciudades siempre han tenido y que Buenavista quiere conservar. La alcaldía se localizara en el predio de la esquina de la calle 3 con k 3 costado norte de telecom y el Puesto de Policía en la misma esquina en el costado occidental de telecom.

4.2. REGISTRADURIA, BANCO, CARCEL, JUZGADOS, EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Estos dependencias Municipales se agruparan bajo un mismo edificio localizado en el lote de la antigua casa de la Alcaldía, conformando el costado norte del parque principal. Juzgados, las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios (Edeq y Esaquin) entre otras.

4.4. BOMBEROS

Se debe disponer de la pronta recuperación de la planta física en general. El equipamiento será recuperado en el mismo sector pero ampliando sus instalaciones dos predios al lado del mismo, este lote presenta problemas de estabilización de talud para lo cual se dispone su pronta recuperación.

4.5. PLAZA DE MERCADO :

Esta se ubicara como remate del eje comercial de la calle 3era. En la parte superior del talud del barrio alto bonito, vía a la vereda la granja. Una vez mitigado técnicamente el riesgo que este talud presenta. como tal; equipamiento deberá ser concebido como un espacio abierto a la visual sobre la zona urbana, que pueda ser usado entre semana como una plazoleta, con jardines y mirador, para ello debe consolidar reglamento interno de saneamiento básico, con estrategias tales como de recolección interna de los desechos sólidos y almacenamiento temporal de los mismos para que luego sean recogidos por el carro recolector de la basura.

El objetivo de este equipamiento municipal es el de dar inicio a la reactivación del comercio local, el lugar de expendio y de acopio de productos agrícolas, que motive al pequeño cultivador a comercializar sus productos.

4.6 ANCIANATO MUNICIPAL:

Este equipamiento será reconstruido en el mismo lote, el cual necesita un manejo del talud, las ventajas de esta localización es la de contar con un predio para realizar actividades agrarias.

4.7 TEATRO Y CLUB AGRARIO :

El Teatro y el club agrario se localizaran en el predio sobre la calle 3era. Donde se construiría la plaza de mercado pero al ser esta relocalizada, se dispone de la construcción de estos equipamientos, su localización es muy apropiada por la proximidad con la emisora Municipal y todo lo relacionado con publicaciones de interés a la comunidad.

4.8 CASA DE LA JUVENTUD Y JARDIN INFANTIL.

La Casa de la Juventud Se costruira en el acceso al polideportivo junto a Núcleo de Educación Básica primaria y al restaurante infantil y el Jardín Infantil en el Lote donde estaba construido el Centro Docente Santa Teresita del Niño Jesús.

4.9 MATADERO, MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS

El municipio de Buenavista espera que estos equipamientos sean de carácter regional, para ahorrar costos en construcción y mantenimiento. Pero si no es así Buenavista tendrá un frigorífico de aves y porcinos que localizara en la granja experimental cerca de la finca la Argelia adelante del Parque el Mirador, la cual debería contar con una planta de tratamiento para este. Para la consolidación de este proyecto se deberá realizar un estudio para determinar como se manejaran los residuos sólidos y sobre el tipo de tecnología limpia que se empleara.

En cuanto a la Planta de Manejo de Residuos Sólidos aun no se ha definido su localización, sin embargo cabe anotar que un posible lote estaría ubicado en la vereda la Mina hacia en el sector llamado Berriaderos. Para el proyecto de Manejo de residuos sólidos, existen

dos alternativas, una de ellas cuenta con algunos estudios serios de los cuales se tomo la información, este posee el análisis de los costos y presupuestos estimados, la propuesta recibe el nombre de manejo de los residuos sólidos, el segundo proyecto igualmente completo se denomina manejo integral de los desechos sólidos y asistencia para la generación de empleo con énfasis en apoyo empresarial en once municipios del departamento del Quindío. Los dos proyectos son de carácter departamental.

Adicionalmente para el corto plazo se deben realizar estudios concernientes a la clausura y recuperación del sitio donde actualmente se arrojan las basuras.

5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS

PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA de:

5.1 ACUEDUCTO.

- **Plan para el uso eficiente y ahorro del agua**

Se debe contratar al mediano plazo los estudios y diseño para dar cumplimiento a la ley 373 de 1997 por la cual se establece el programa para uso eficiente y ahorro del agua

- **Plan para la Ampliación de la cobertura actual hacia la zona de expansión**

Se deberá realizar un estudio, con el fin de determinar las redes necesarias, para la zona de futura expansión, teniendo en cuenta la demanda de vivienda actual y la tasa de crecimiento a futuro según el DANE.

- **Plan maestro de recuperación de la Infraestructura en redes de acueducto.**

- Optimización de Planta de Tratamiento
- En cuanto a la zona rural el Comité de Cafeteros debe efectuar cambios a lo largo de todo el sistema de acueducto, debido a los daños irreparables que sufrió este servicio en el sismo del 25 de enero en los viaductos de cuatro veredas: Palonegro, La Picota, Poleal y la Granja; siendo el más crítico el de La Picota, en donde se dobló el tubo de acero en una longitud de aproximadamente 20 m.
- Por lo anterior se debe hacer una inspección a lo largo de la tubería para determinar los tramos que se encuentran amenazados por deslizamiento de tierra

Proyectos a realizar en el municipio por parte de ESAQUIN tales como:

- Reposición, cambio y reparación de medidores.
- Instalar para efectos de control operativo y comercial, macromedidores en los ramales principales del sector rural.
- Establecer programas de detección de instalaciones clandestinas igualmente, detección de fugas visibles y no visibles.
- Instalar en el punto inicial de las tuberías de suministro, válvulas reguladoras de caudal.
- Instalar válvulas reguladoras de presión en los sitios críticos (altas presiones).
- Efectuar un efectivo catastro de usuarios.
- Efectuar catastro de redes de acueducto.
- Establecer mecanismos de atención inmediata a los daños en la red de acueducto.
- Establecer mecanismos efectivos de comunicación, empresa – usuarios para el reporte de daños en la red.
- Establecer programas educativos de uso eficiente y ahorro de agua (Ley 373 Julio/97).
- Suministrar al sector rural los medios técnicos y humanos para la operación y mantenimiento de las redes.

La comunidad suiza realizó la restauración de la tubería más antigua en el casco urbano del municipio por redes de polietileno, estas redes presentan diámetros de 3 pulgadas, hasta el momento sólo se ha restaurado el 60% de la red, pero se estima el cambio total de la tubería. Todos los sistemas de válvulas e hidrantes, han sido cambiados para mejorar su funcionamiento.

5.2. ALCANTARILLADO

La Gerencia de Infraestructura y su dependencia: Empresa de Descontaminación de Aguas Residuales DAR ESP, junto con la administración municipal, deben realizar las acciones necesarias que lleven a descontaminar las quebradas de La Picota y Las Margaritas,

Se plantean la construcción de una planta para cada quebrada debido a las condiciones topográficas del municipio. La localización de una de ellas ya está definida, pues su predio ha sido adquirido este lote tiene un área de 2.000 mts². Y está localizado en la finca el recuerdo, costado norte del barrio Villa Jardín, para la otra planta se sugiere la parte baja de la finca el Paraíso al costado sur del barrio nuevo horizonte. Abajo del descole del alcantarillado, A 2 kilómetros de la zona de expansión. A fin de prevenir problemas ambientales lote que el municipio debe contratar los estudios de factibilidad de la localización de este predio para luego definir su adquisición para el mediano plazo. Todas las aguas domésticas y del hospital se tratarán en las mismas plantas, como no hay ningún tipo de industria en la zona urbana o rural ello facilita el tratamiento de las aguas.

En cuanto a la estación de gasolina, su propietario debe elaborar un plan preventivo o de mitigación, para evaluar el grado de amenaza de la estación en cuanto a la contaminación de acuíferos se refiere.

para garantizar la responsabilidad pública, la capacidad administrativa, técnica, operativa y financiera del servicio de alcantarillado; se hace necesario desarrollar los siguientes proyectos y estrategias:

- Colección (redes domiciliarias de alcantarillado)
- Recolección (colectores paralelos a las quebradas)
- Recolección (colectores paralelos a las quebradas)
- Intersección (interceptores que recogen a los colectores)
- Conducción (emisarios hacia plantas de tratamiento)
- Extensión de las redes para cubrir el déficit del 11% en la zona urbana

Ampliación de la cobertura actual hacia la zona de expansión

Se deberá realizar un estudio, con el fin de determinar las redes necesarias, para la zona de futura expansión, teniendo en cuenta la demanda de vivienda actual y la tasa de crecimiento a futuro según el DANE.

➤ **PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO** Es necesario enmarcar las 7 acciones anteriores en un **PLAN DE ACCIÓN INMEDIATA** para el cambio total de las redes de alcantarillado con un replanteamiento técnico de la profundidad de las mismas. No hacer acciones aisladas que no contribuyen a la optimización de las redes y del servicio prestado. Por que el mayor problema que se presenta por deslizamientos es ocasionado por fugas, instalaciones y acometidas inadecuadas, además del mal manejo de los descoles.

La administración municipal junto con la empresas ESAQUIN, deberán concertar:

1. La elaboración y formulación del proyecto de construcción de las plantas residuales y la búsqueda de la financiación del mismo para el corto plazo, al igual que concertar la ejecución del proyecto para el largo plazo. (ESAQUIN y el Municipio, son los entes que deben asumir los compromisos para resolver la problemática relacionada con la conducción y tratamiento y tratamiento de las aguas residuales.)
2. La elaboración del plano del perímetro sanitario de la zona urbana del municipio

Para la Zona Rural

- completar el proyecto de pozos sépticos para cada una de las fincas que aun no los tengas.
- Establecer programas para el mantenimiento de los pozos sépticos u otros tipos de sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- Realizar un estudio que establezca la cantidad de agua utilizada en el proceso de beneficio de Café, a través de un año promedio

•ENERGÍA

Ampliación de la cobertura actual hacia la zona de expansión

Se deberá realizar un estudio, con el fin de determinar las redes necesarias, para la zona de futura expansión, teniendo en cuenta la demanda de vivienda actual y la tasa de crecimiento a futuro según el DANE. Tanto para alumbrado publico como domiciliario

La expansión del servicio en Buenavista depende del crecimiento de la población, sin embargo al ser el sistema departamental, las estrategias de la EDEQ, incluyen a todo El Quindío

Las estrategias a desarrollar hasta el año 2010 para mejorar el servicio y responder a la demanda son: ampliar el Sistema Eléctrico Quindío a 115 Kilovoltios ampliar la capacidad de la estación Armenia de 40 MVA a 80 MVA, construir la subestación La Patria (34.5/13.8 KV 10-12.5 MVA), realizar la reposición de las redes primarias, secundarias y transformadores, reducción de los costos de operación, rebajar a largo plazo los costos del sistema de transmisión regional mediante la construcción de

infraestructura de propiedad de la empresa (EDEQ - ESP), estudiar la posibilidad de generación local para el consumo regional.

En el mediano plazo (cinco años) se construirán las obras de subtransmisión, las cuales contemplan construcción de subestaciones, construcción de líneas a 33 KV, compra de equipos para la optimización de subestaciones.

• TELEFONÍA

La capacidad de la planta en el municipio es de 264 abonados, y su extensión es acorde a la del municipio.

La empresa de telecomunicaciones para fortalecer su estructura y cubrir todo el departamento presenta las siguientes estrategias:

Se continuará con la construcción e instalación de infraestructura necesaria para la prestación de los servicios de telefonía urbana y rural, telefonía pública, internet, telefonía satelital, y demás servicios complementarios, para todos los estratos socioeconómicos.

Se implementará el sistema de información geográfica para el Municipio, con participación de todas las empresas de servicios públicos domiciliarios.

Las proyecciones del servicio para los próximos nueve años son las siguientes:

Acciones en el municipio de Buenavista

DESCRIPCION	VALOR TOTAL
Acometida de 2" de subida a poste (incluye rotura, excavación, compactación, zanjas y curva dos vías en andén de concreto.	\$ 105000
Construcción cámara tipo Fi a todo costo	\$ 242000
Instalación poste de concreto de 8 x 510 con pintura de señalización de prevención	\$ 304000
Rienda de 6 toneladas tensión traba	\$ 30014
Retiro poste de concreto	\$ 36605
TOTAL	\$ 717619

A nivel Municipal :

AMPLIACION DE LA COBERTURA RURAL

➤ Se hace necesario ampliar la cobertura en la zona Rural, en las veredas, La Granja, Los Juanes, El Placer, Palonegro y Sauces, y fortalecer las otras que cuentan en un mediano porcentaje con el servicio

ARTICULO 20. PLAN VIAL Y DE ESPACIO PUBLICO

1. PLAN VIAL RURAL

Estrategia 1

Se debe hacer el Mejoramiento y Reactivación de la red vial rural

Esta estrategia es la principal y más pronta de las acciones que tendrá gran incidencia sobre el territorio de Buenavista, en tanto que estas garantizan la posibilidad

de reactivar el intercambio comercial a nivel municipal; ello contribuirá directamente a materializar el objetivo general; que esta fundamentado en el desarrollo económico y social

El mejoramiento y mantenimiento de las vías incluye establecer paramentación de los cultivos con respecto a la vía para evitar erosión y por ende los deslizamientos en el terreno además del **tratamiento paisajístico** sobre las vías que se han considerado como potencial turístico por sus visuales panorámicas, sobre el territorio: para el desarrollo de esta acción se ha dividido la red vial en anillo, a saber:

• Anillos vial 1

Buenavista - Los Balsos - La Mina - cruce vía a Pijao

Buenavista - Los Balsos - Paraguay - Río Verde - vía a Pijao hasta el limite Pijao - Buenavista

• **Anillo vial 2** vías que del casco urbano conducen a: las veredas con mayor numero de minifundios y por consiguiente de importancia productiva Y con mayor necesidad de comercializar sus productos, las vías que conectan las escuelas de las veredas (nodos veredales), y las vías panorámicas es decir con potencial turístico. Ellas son:

- Buenavista - La Granja - Juanes - Sauces - Sauces - Palonegro - Buenavista

- Buenavista - los Balsos - Gurrias - La Cabaña - Buenavista

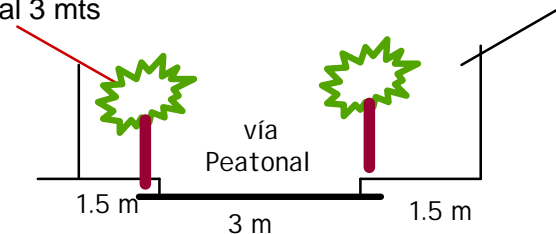
Estrategia 2

Se debe hacer el Mejoramiento y reactivación de la red vial Urbana

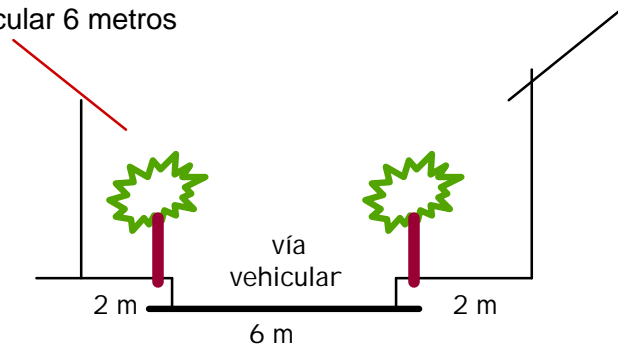
Es bien importante establecer que por los movimientos de movimiento de masa y deslizamientos ocasionado por la apertura de vías y por movimientos de tierra de forma inadecuada, la estabilidad del suelo de la zona urbana es muy sensible y susceptible a empeorar, la vulnerabilidad alta en la que se encuentra buena parte del municipio hace formular el trazado del Plan vial Urbano de forma moderado y tendiente hacer de tipo peatonal o tráfico liviano,

por ello para la accesibilidad a los nuevos barrios se consideran dos tipos de vías

- **vías peatonales** cuyo perfil será de 6 metros de paramento a paramento, con andenes y/o antejardín según diseño urbanístico de 1.5 y para área útil de tránsito peatonal 3 mts



- **vías de tráfico liviano** tipo automóvil hacia la zona de expansión cuyo perfil máximo será de 12 metros, con andenes de 2 metros a cada lado y área útil de tráfico vehicular 6 metros



Estrategia 3

Plan de Ensanche Sobre la calle 3 entre k 2 y 3 costado norte.

Ampliar la calle 3 con el paramento que marca el parque principal esta calle es la mas importante del municipio, lo atraviesa de occidente a oriente; desde el acceso por Armenia a la zona urbana hasta su remate en una vía vial dando acceso vehicular a las veredas los Balsos, la Granja, y los Sauces. Es oportuno hacer la ampliación en el corto plazo, puesto que el pasado terremoto derribo varios predios sobre esa cuadra.

Estrategia 4

Vía Alternativa de acceso al municipio con la prolongación de la calle segunda, hasta la intercepción con la vía de acceso principal al municipio a la altura de la piscina.

La vía se propone para el largo plazo, el trazado exacto de esta y la factibilidad técnica por topografía debe ser sujeto a los estudios necesarios y pertinentes incluyendo los de impacto ambiental para su posterior construcción.

Estrategia 5. Diseño y Construcción de las vías de acceso a la zona de expansión

estas vías de acceso a las zonas de expansión se consolidan en si mismas en el anillo vial de segundo orden y estos son a su vez ejes ordenadores de los usos del suelo. Al igual que la anterior el trazado exacto de esta y la factibilidad técnica por topografía debe ser sujeto a los estudios necesarios y pertinentes incluyendo los de impacto ambiental para su posterior construcción.

2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

Antes de comenzar a formular y actuar sobre el espacio público, se estudió y se analizó el Decreto No 1504/98, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento y se concluyó de manera general que el espacio público es aquel que va de paramento de una construcción al paramento de otra, incluyendo antejardines, andenes, calles, parques, reservas forestales, ríos, quebradas, cauces, etc.; en el Decreto 1504/98 lo anteriormente mencionado se divide en elementos constitutivos naturales y elementos constitutivos artificiales o construidos.

A. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES

Se tuvieron en cuenta como parte del espacio público, la quebrada que se encuentran dentro del perímetro urbano (la Picota), en donde se cuenta con un área de 30 Mts a cada uno de sus lados, declarada como reserva ambiental o Corredor Biológico, en donde se autorizan actividades de reforestación, introducción de especies nativas, senderos ecológicos, peatonales, protección de los nacimientos de quebradas, relictos de bosques y control de erosión.

B. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS

Dentro de esta clasificación se normatizó el uso, construcción, lugares, intensidades, dimensiones etc., de todos aquellos elementos que según el decreto 1504/98 forman parte del espacio público, elementos estos como: escalinatas, rampas (extensa y para los

andenes), andenes, antejardines, accesos a garajes, bahías de estacionamiento, rejas de ventanas, tratamiento para los parques, parasoles, parqueaderos, avisos, tableros, cerramientos, con esto se desea que en el espacio público del Municipio de Buenavista no se encuentre ningún obstáculo para la *libre circulación y desplazamiento del peatón y vehículos*, dentro de este aspecto se hizo énfasis en la utilización del espacio público por parte del sector comercial (formal e informal) .

1. LUGARES Y VÍAS AUTORIZADAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LOS VENDEDORES ESTACIONARIOS

Definición:

Vendedores ambulantes:

Son aquellas personas que ejercen una actividad del comercio informal sin tener un punto fijo de trabajo o expendio, sino movilizándose para la ejecución de su labor, la cual puede ser ocasional o permanente.

Vendedores estacionarios:

Son aquellas personas que ejercen una actividad del comercio informal, en un lugar fijo.

Se autoriza la ubicación de ventas estacionarias en el Parque de Bolívar, solo en un máximo de 2 ventas por cada cuadra sobre el andén correspondiente al parque, para un total de 8 puestos.

- Para el Municipio de Buenavista no se autorizaran las vías para ser utilizadas por los vendedores estacionarios; esta norma se fundamenta en que la dimensión de los andenes y del perfil de las vías son reducidos; además porque no se plantea en el E.O.T plan de ensanche, por cuanto la topografía del terreno no lo permite.

Para las ventas estacionarias ubicados en el Parque de Bolívar, se autorizan medidas de ocupación máxima de 1.20 Mts x 0.80 Mts, zona en la cual desarrollara su actividad y por lo tanto no se deberá invadir fuera de esta área con sillas, cajas y demás elementos que obstaculicen la libre circulación de peatones y vehículos y se prohíbe su ubicación a menos de 20 Mts de las esquinas del Parque.

El objetivo principal de la formulación del espacio público es que este es principalmente para el peatón y su libre circulación, en donde se pretende que el ser humano conviva y se integre con las actividades que a su alrededor se desarrollen de una manera armónica y equilibrada (comercio, vehículos etc.,), y que no suceda como actualmente que el peatón se ve desplazado del andén por una gran cantidad de obstáculos que impiden la circulación libre, viéndose obligado a utilizar la calle y competir en desigualdad de condiciones con los vehículos, arriesgando su integridad física sin tener en cuenta edad, limitaciones físicas, sexo etc., *“ En el espacio público todos podemos ocupar un espacio claramente definido y convivir de manera armónica”*.

- En cuanto al Parque cafetero y el polideportivo se preservará en cuanto a su conformación física y entorno, no se permitirá la localización de vendedores estacionarios.

2. ESCALINATAS

En los sectores en los cuales se haga necesario la construcción de escalinatas, estas deberán tener las siguientes especificaciones: Huellas mínimo 25 cm, contra huella máximo 18 cm, ancho 1.20 Mts y con vegetación según diseño.

3. RAMPAS

Estas se clasifican en :

a) Las ubicadas en las esquinas de las manzanas o de los andenes, para los minusválidos, las que deberán cumplir con las siguientes dimensiones: 0.40 Mts de largo por 0.70 Mts

de ancho. A partir del borde exterior del sardinel o en los andenes y en dirección contraria del límite de la edificación con el antejardín en los accesos. b) Las rampas de acceso a garajes o parqueaderos ocuparan una distancia equivalente al 20% del andén, a partir del borde exterior del sardinel, pero sin exceder los 0.40 Mts

c) Las ubicadas en las calles o vías que presentan un desnivel proporcionado para su construcción ,y deberán cumplir las siguientes dimensiones: Rampas del 8% al 10%.

Las rampas en los andenes, solo podrán construirse donde estos tengan un ancho mínimo de 2 Mts.

Las rampas establecidas en el presente documento, deberán tener otras rampas perpendiculares a la misma, como zonas de transición.

4. ANDENES

Toda vivienda o construcción nueva en el Municipio, deberá tener su respectivo andén, (según el perfil vial que le corresponda), igualmente deberá tener su respectivo antejardín, cuando este se estipule en su diseño respectivo. Además que dentro de su diseño, se considere la construcción de rampas en las esquinas para facilitar el desplazamiento de minusválidos, y la construcción sobre el respectivo sardinel de protuberancias que sirvan como guías para los invidentes.

No se permitirá construir en el andén ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, a excepción de las rampas para circulación de discapacitados y de acceso a garajes o parqueaderos.

5. ANTEJARDINES

Se prohíbe convertir la zona destinada a antejardín en zona dura. La zona de antejardín podrá contar con un cerramiento de una altura máxima de 70 Cm, lo que permitirá el disfrute o dominio visual y no tendrá ningún tipo de cubierta.

Todas las zonas de antejardín, deberán tener impermeabilización y drenajes (lloraderos), para con ello evitar humedades en la estructura.

6. ACCESO A GARAJES

Los accesos a los garajes deberán limitarse al espacio comprendido entre el sardinel y el paramento (fachada) de la casa.

7. BAHÍAS

Estas se construirán para bicicletas y automóviles, en los lugares en que el espacio lo permita y se requieran, los posibles lugares para su construcción pueden ser todos los equipamientos comunitarios

8. REJAS

En todos aquellos predios en donde no exista antejardín, las rejas de las ventanas de su primer piso, solo podrán sobresalir de la fachada en un máximo de 15 cm.; además en las viviendas que posean 2 o más pisos la rejas podrán sobresalir máximo 20 Cm, en aquellos predios donde exista antejardín las rejas de las ventanas del primer y/o de más pisos podrán salir de la fachada máximo 20 Cm..

9. PROHIBICIÓN PARA LA INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

No se permitirá ubicar en los andenes obstáculos que impidan la libre circulación peatonal tales como señales, avisos, casetas, postes de servicios públicos mal ubicados dentro del andén y similares; en caso de presentarse dichas invasiones, se ordenará la recuperación de este espacio público por las vías administrativas y/o judiciales a que haya lugar.

Lo estipulado en este literal no regirá sobre las ventas estacionarias autorizadas en el Parque de Bolívar.

Lo establecido o regulado en el presente documento, se aplicará tanto a las invasiones del espacio público existentes con anterioridad a la promulgación del presente acuerdo o posteriores a él.

10. PARASOLES

No se autoriza el uso y ubicación de parasoles en los establecimientos comerciales localizados en en la zona urbana del Municipio.

11. AVISOS Y TABLEROS

Los avisos y tableros publicitarios se autorizarán únicamente, siempre y cuando estos se encuentren o ubiquen en forma paralela y empotrados a las fachadas del lugar en donde estos se localicen.

12. CERRAMIENTOS Y MANTENIMIENTO DE LOTES

Con relación a cerramientos de lotes de engorde en el Municipio, se debe acoger lo presentado en la Ley 9 de 1989 en su parte pertinente, y se obligará a realizar mantenimiento a dicho lote mínimo cada seis meses.

Artículo 21. PROYECTOS REGIONALES

1. MATADERO, MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS

se ha definido construir estos equipamientos municipales a nivel regional para los municipios cordilleranos, cada uno de ellos en puntos estratégicos, garantiza una disminución de la inversión del presupuesto municipal

la localización exacta de estos equipamientos se definirá por las cuatro administraciones municipales, estos proyectos se esperan para el mediano plazo.

2 .CENTRO DE ATENCION DE EMERGENCIAS VIALES RIO VERDE, MUNICIPIOS CORDILLERANOS POR LA PAZ

El presente proyecto es el de aprovechar la localización estratégica del centro poblado rural disperso de Río Verde del municipio de Buenavista, Pijao, Barcelona y Córdoba, para crear un centro de atención de siniestros automovilísticos y atención rural de estos municipios ocurridos entre estos trayectos, buscando de esta manera favorecer a las víctimas y pacientes con atención oportuna, estabilizando su estado general y asegurado su remisión en busca de esperanzas de vid. (descripción tomada de la presentación del proyecto por el Director Hospital San Camilo CESAR AUGUSTO GARCIA ARIZA)

3. CENTRO DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN REGIONAL:

Este proyecto es de carácter regional en tanto que cada uno de los municipios se dedica a una actividad específica en el área de los medios de comunicación. Buenavista localizara su proyecto en el antiguo lote de la policía, en la

“ye” de acceso al municipio. El proyecto en su primera etapa, al corto plazo, instalara en Buenavista la “Radio Difusora, bajo el nombre de “Buenavista Estéreo una radio para todos”

ARTICULO 22. PROYECTOS DE REACTIVACION ECONOMICA

1 .PROGRAMA INCORA

Proyecto Plan Integral De Reforma Agraria Para 17 Familias Con Miras a Ampliarse a Mas Familias. Además este proyecto de reforma agraria debe acogerse a las políticas de usos del suelo y estrategias ambientales definidas en el presente Ordenamiento Territorial, a las políticas ambientales de la C.R.Q. Y las cláusulas estipuladas por el INCORA en las escrituras publicas. VER ANEXO 1

2. PROYECTO DE TRANSICION DE CAFÉ RADICIONAL A CAFÉ ORGANICO PARA PEQUEÑOS CAFICULTORES

Este es un proyecto de impacto regional con énfasis en la reactivación económica, a través del incremento del ingreso individual de los pequeños cafeteros de la zona. En este proyecto se trabajaran abonos verde, por ejemplo la broca, mancha de hierro se manejaran con avispa hongos y Rere, la nutrición vegetal con caldos enriquecidos, (mezclas de plantas con residuos de actividades pecuarias. La perspectiva mas importante es la de montar una asociación de pequeños productores.

3. GRANJA INTEGRAL.

La granja se localizara en la vereda la cabaña, junto al parque de diversiones, su cultivo es la diversificación de cultivos con la intervención de la empresa privada para hacer investigación aplicada. Este proyecto es muy importante para el municipio y la región pues en el se investigara sobre las especies mejoradas y sobre el manejo tecnológico de las especies.

4. PROYECTO DE DESARROLLO DE LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA EN EL SECTOR FORESTAL

5. FORTALECIMIENTO PARA LA PRODUCCIÓN AVÍCOLA

6. DIVERSIFICACIÓN DE CULTIVOS

7. FOMENTO TÉCNICO Y PRODUCCIÓN APOYO A PEQUEÑOS COMERCIANTES

8. FORTALECIMIENTO DE UNIDADES AGRÍCOLAS CAMPESINAS

9. SEGURIDAD ALIMENTARIA

10. PROGRAMA DEPARTAMENTAL FORTALECIMIENTO DE LAS UMATAS Y SECRETARIA DE DEASARROLLO RURAL Y AMBIENTAL,

para la articulación y operación de los sistemas nacionales - regionales de planificación y transferencia de tecnología agropecuaria, SINTAP en el Quindio

11. PROGRAMA DEPARTAMENTAL PLAN ESTRATEGICO PARA LA RECUPERACION Y MODERNIZACION DEL AGRONEGOCIO DEL PLATANO EN LOS MUNICIPIOS EN LOS DEPARTAMENTOS DE QUINDIO Y RISARALDA.

SUB PROGRAMA MUNICIPAL MEJORAMIENTO GENETICO DE PLATANO MASIVO.

12. PROGRAMA DEPARTAMENTAL ESTABLECIMIENTOS DE SISTEMAS AGROFORESTALES CON FRUTALES DE CLIMA FRIO MODERADO EN LA ZONA ALTA DEL DEPARTAMENTO DEL QUINDIO

SUB PROGRAMA MUNICIPAL MONTAJE DE MORA, LULO Y GRANADILLA A PARTIR DE LOS 1650 m.s.n.m. hacia arriba

13. PROGRAMA DEPARTAMENTAL SEGURIDAD ALIMENTARIA PARA LA ZONA CAFETERA DEL DEPARTAMENTO DEL QUINDIO;

14. PROGRAMA DEPARTAMENTAL MEJORAMIENTO Y MANEJO SOSTENIBLE DE LA GANADERIA EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDIO

15. PROGRAMA DEPARTAMENTAL FOMENTO Y FORTALECIMIENTO DE LA PRODUCCION AVICOLA EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDIO

16. PROGRAMA DEPARTAMENTAL IMPLANTACION DE 1500 HETAREAS DE MORERA EN COLOMBIA.

17. PROGRAMA DEPARTAMENTAL FORTALECIMIENTO DE LAS UMATAS Y SECRETARIA DE DEASARROLLO RURAL Y AMBIENTAL, para la articulación y operación de los sistemas nacionales - regionales de planificación y transferencia de tecnología agropecuaria, SINTAP en el Quindio.

18 . PROGRAMA DEPARTAMENTAL ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL DESARROLLO Y PROMOCION DE LA PRODUCCION HORTIFRUTICOLA ORIENTADA A LA EXPORTACION, EN LOS DEPARTAMENTOS DE RISARALDA Y QUINDIO.

ARTICULO 23. TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO

Es un mecanismo regulador del desarrollo urbano que se expresa a través de un conjunto de normas aplicables en un área urbana determinada, para definir y/o adecuar sus actividades, en usos e intensidad a la forma y estructura deseada o propuesta

DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS

1. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR CENTRO Y MIXTO

• Este sector es de uso mixto residencial, comercial y prestador de servicios Municipales, esta delimitado por la k 4ta y K 2da entre calles 2da desde la k 4ta hasta la k 2da y

Para el barrio Nuevo Horizonte, este barrio en la actualidad a un no se ha habitado pero se hace urgente y necesario adecuar las zonas urbanísticas y de espacio publico, así como todas las relacionadas con el manejo de las aguas lluvias

Acciones

- Mejorar el aspecto físico
- mantenimiento de taludes con arborización para proteger el terreno arcilloso y evitar deslizamiento
- Construcción de escaleras, andenes, zonas de circulación peatonal, canales de desagüe de aguas lluvias,
- Delimitar los antejardines
- Pavimento y demarcación de las vías peatonales de aproximación a cada una de las viviendas y de las vías vehiculares, de acceso al barrio y a la zona de futura expansión pues este barrio hace la apertura a las futuras zonas de expansión por lo mismo es importante consolidar con estas acciones la imagen deseada.
- Delimitar, diseñar y construir las zonas sociales y de recreación establecidas en el plano urbanístico del barrio.

Directrices

preservar y hacer énfasis en la conformación del espacio publico, las zonas comunales y verdes para la recreación, el deporte o la sencilla convivencia, de acuerdo a las formas de asociación que la comunidad identifique como de identidad cultural

- **Para el Barrio San Vicente**, Este barrio se encuentra localizado en zona de riesgo, por deslizamiento debido a la fuerte pendiente sobre la cual esta localizado, además de la inadecuada estructura portante utilizada en la construcción de sus viviendas, este barrio se encuentra fuera del perímetro urbano y no cuenta con el servicio de agua potable

Acciones

consiste fundamentalmente en tres aspectos:

1. Reubicación
2. Mitigación del riesgo
3. Optimización

5. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Son aquellas áreas dirigidas a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización con base en parámetros tipológicos de trazado urbano, de acción pública y privada con especificaciones normales de servicios y de infraestructura que contribuya a fortalecer la forma y estructura urbana propuesta. Para los estratos 1 y 2 principalmente ubicado en la zona de expansión. son los predios a desarrollar programas de vivienda por autogestión comunitaria o autoconstrucción;

Acciones:

Construcción de vivienda nueva, para atender la demanda de VIS en el corto plazo 48, en el mediano plazo 32 y en largo plazo 61

Directrices:

Se preservará y hará énfasis en la conformación del espacio público, Para el tratamiento de desarrollo de nuevos programas de Vivienda de Interés Social en el Municipio se plantean delimitar unidades de actuación urbanística que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano r la demanda de VIS que objeto de iniciativas públicas, privada o mixta, Cumpliendo con los parámetros y directrices definidos en el capítulo formulación ítem vivienda

6. TRATAMIENTO PARA RIO VERDE

• El centro poblado de Río verde necesita de un Tratamiento que le de orden y proyección de acuerdo al papel protagonista que juega en el desarrollo de su municipio, en este centro poblado se localizaran algunos de los proyectos regionales como el hospital de emergencia, razón por la cual sus usos necesitan ser ordenados y controlados

Acciones

- Reubicación de algunas de sus viviendas por encontrarse en zonas de riesgo, por inundación.
- Mejoramiento Integral de Vivienda
- Normas para la racionalización del uso comercial y del espacio público
- Localización del hospital de emergencias
- Localización del Centro de Educación Integral, Media Técnica y profesional.
- Localización de la Trilladora de café Orgánico

Directrices

Rescatar el potencial que posee por su posición geográfica y Cultural y encausar las acciones a la visión y al rol que juega el centro poblado de Río verde en el desarrollo del municipio

ARTICULO 24. REGLAMENTACIÓN USOS DEL SUELO.

Para la normatividad e intervención en el aspecto relacionado con los usos del suelo, se tomo como base el Código Urbanístico para el Departamento del Quindío (decreto No 0319 de junio 27 de 1986),

- Clasificación General de los usos.
- Clasificación de establecimientos.
- Zonificación.
- Usos de las zonas.

Para comenzar con este análisis se retomó el diagnóstico de usos del suelo y de la necesidad de restringir ciertos usos en algunas zonas del Municipio; luego se revisó y modifíco la clasificación de establecimientos en el Código de Urbanismo Departamental, en donde resultaron los siguientes grupos: comerciales, industriales, institucionales, sociales, recreativos y residenciales, lo cual permitirá asignar los usos a las diferentes zonas del Municipio; después de tener la anterior clasificación, se procedió a zonificar el Municipio en:

1. ZONAS A MANEJAR

1.1. ZONA CENTRAL

Es aquella donde se desarrolla principalmente actividades de orden institucional, comercial y de vivienda, y esta delimitada por las construcciones que se encuentran ubicadas en el Marco del Parque de Bolívar (Calles 2 y 3, Carreras 3 y 4).

Venta de Servicios:

- a. Servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería
- b. Servicios alimenticios al detal : fuentes de soda, cafeterías y heladerías
- c. Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.

GRUPO 2. Compatibles con el uso residencial, pero con restricciones en su localización por tener algún impacto ambiental o urbanístico dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios:

Venta de Bienes:

- a. Textiles al detal: almacenes de ropa, de telas y paños, de cortinas.
- b. Artículos para el hogar: almacenes de muebles, de electrodomésticos, de artículos para el hogar.
- c. Artículos de cuero y varios.
- d. Artículos fonográficos: almacenes de discos.
- e. Artículos de lujo: joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.
- f. Instrumental: equipos científicos y aparatos fotográficos.
- g. Respuestos eléctricos y electrónicos.
- h. Artículos de ferreterías.
- i. Exhibición y ventas de vehículos.
- j. Ventas de artículos funerarios (funerarias)

- k. Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, agropecuarios y artículos de construcción, (material de río, cemento y ladrillo).

Venta de Servicios.

- a. Recreativos: cines, tabernas, cafés conciertos, bolos, juegos de mesa permitidos, clubes sociales.
- b. Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.
- c. Reparación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías, encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores eléctricos y electrónicos.
- d. Profesionales: oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros, economistas, odontólogos, etc.
- e. Turístico: hoteles, aparta - hoteles y residencias.
- f. Financieros: compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
- g. Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorros.
- h. Alimenticios: restaurantes y cafeterías.
- i. Parqueaderos: provisionales y permanentes.
- j. Casas distribuidoras o importadoras.
- k. Salas de velación.

GRUPO 3. Establecimientos que por la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no so compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.

Venta de Bienes:

- a. Distribuidoras mayoristas: alimentos, bebidas, drogas.
- b. Ferreterías y construcción.

- c. Maquinaria y equipo.
- d. Varios: bodegas de almacenamiento, depósitos, trilladoras y compras de café.

Venta de Servicios:

- a. Talleres de mecánica automotriz y pintura.
- b. Recreativos: asadores, estaderos, tabernas.

GRUPO 4: Establecimientos dedicados a la venta de servicios que debido al equipo de actividades que en ellos se realiza, producen un impacto social negativo y por ello tienen restricciones de localización:

- a. Grilles y discotecas
- b. Cantinas y bares
- c. Casas de lenocinio

GRUPO 5: Establecimientos que por estar dedicados a la actividad que en ellos se desarrolla producen un impacto social negativo mayor y por ello requieren mayores restricciones de localización.

Venta de Servicios:

- Moteles, amoblados y similares.

Los establecimientos comerciales del grupo uno (1) deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, depósito, exhibición y atención al cliente, según el caso, y en ellos nos permite el consumo de licor.

Los establecimientos comerciales del grupo dos (2), según el caso, deberán cumplir con los servicios mínimos de vestier, baño, cocineta, bodega, administración y exhibición, áreas de parqueo.

Los establecimientos comerciales del grupo tres (3), según sea el caso, deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, vestier, depósito, administración, atención al cliente; utilizar materiales acústicos y disponer de parqueaderos permanentes y transitorios, bahías áreas de cargue y descargue con base en las normas establecidas.

En construcciones nuevas, destinadas para establecimientos comerciales del grupo tres (3), deberá realizarse un aislamiento frontal mínimo de 3 Mts, adicional al retiro exigido sobre la vía pública.

Los establecimientos comerciales del grupo cuatro (4) y cinco (5) deben estar localizados en áreas retiradas del uso residencial y poseer aislamiento acústico, que evite ruidos y sonidos que puedan afectar el bienestar de la comunidad.

De acuerdo al grado de homogeneidad del comercio y su forma de ocupación del suelo, este se divide en dos tipos:

TIPO A.

Comercio que se desarrolla predio a predio en áreas de la ciudad.

TIPO B.

Comercio por departamentos o centros comerciales que se desarrolla en áreas previstas para estos usos y que presentan una misma unidad arquitectónica y urbanística.

Los establecimientos comerciales de tipo A podrán albergar los grupos de comercio que se permiten en cada una de las zonas, con sus respectivas exigencias de servicios mínimos a cumplir.

Los establecimientos comerciales Tipo B podrán contener comercios del grupo uno (1) y dos (2). Además con restricciones, los servicios recreativos pertenecientes al grupo cuatro (4), todos ellos con sus respectivas exigencias de servicios mínimos a cumplir.

3.6. USO RECREACIONAL

3.6.1 Definición. Los establecimientos recreacionales son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, sin atentar contra la integridad del entorno natural.

3.6.2 Clasificación. Los establecimientos recreativos se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en los siguientes grupos así :

GRUPO 1. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL

Tales como: Clubes sociales, parques y zonas verdes.

GRUPO 2. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL

En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, clubes campestres , parques de diversión y centros de recreación .

Los usos recreacionales deben acogerse a las normas del presente código sobre parqueaderos, seguridad ambiental y de construcción

4. ZONIFICACIÓN:

Las áreas del Departamento se clasifican en áreas urbanas y áreas rurales:.

Las áreas urbanas se clasifican en zonas así:

1. Zona central.
2. Zona mixta.
3. Zonas residenciales.
4. Zonas industriales
5. Zonas recreativas

La zona central, es aquella donde se desarrolla principalmente, actividades de orden administrativo, comercial y de vivienda.

Las zonas mixtas, son aquellas donde se dan principalmente, usos como de servicio social y de vivienda.

Las zonas residenciales, son aquellas destinadas principalmente, a la actividad habitacional.

Las zonas industriales, son aquellas donde se desarrollan actividades de explotación y transformación de materias primas.

Las zonas recreativas, son aquellas donde se desarrollan actividades de esparcimiento.

5. USOS DE LAS ZONAS

Los usos para cada una de las zonas urbanas serán:

5.1. ZONA CENTRAL

- Usos principales:

Institucional Grupo uno (1); Comercial: Grupos uno (1) y dos (2) - Tipo A y B.

Usos complementarios:

Residencial a, b y c; Social Tipo A: Grupo cuatro (4).

- Usos restringidos:

Comercial: Grupo tres (3); Industrial Tipo B: Grupo uno (1); Social Tipo A: Grupo (2).

- Usos prohibidos:

Comercial: Grupos cuatro (4) y cinco (5); Industrial Tipo A, Industrial Tipo B: Grupos dos (2) y tres (3); Institucional: Grupos dos (2) y tres (3); Social Tipo A: Grupos uno (1) y tres (3), Tipo B: Grupos uno(1), dos (2), tres (3) y cuatro (4); Residencial d, e.

5.2. ZONA MIXTA

- Usos principales:

Vivienda a, b, c; Social Tipo A: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4), Tipo B: Grupos uno (1) y dos (2).

- Usos complementarios:

Comercial: Grupos uno (1) y dos (2), Tipo A y B; Industrial Tipo B: Grupo uno (1); Institucional: Grupo uno (1); Recreacional: Grupo uno (1).

- Usos restringidos:

Comercial: Grupo tres (3), tipo A; Industrial Tipo B: Grupo uno (1) y dos (2).

- Usos prohibidos:

Comercial: Grupos cuatro (4) y cinco (5), tipo A; Industrial Tipo A, Tipo B: Grupo tres (3); Recreacional: Grupo dos (2); Institucional: Grupos dos (2) y tres (3); vivienda d. e.

5.3. ZONA RESIDENCIAL

- Uso principal:

Vivienda a, b, c.

- Usos complementarios:

Comercial: Grupo uno (1), Tipo A; Social Tipo A: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro

(4); Recreacional: Grupo uno (1); Institucional: Grupo uno (1).

- Usos restringidos:

Comercial: Grupo dos (2); Industrial Tipo B: Grupo uno (1).

- Usos restringidos:

Comercial: Grupos tres (3), cuatro (4) y cinco (5); Industrial Tipo A, Tipo B: Grupos dos (2) y tres (3); Social Tipo B: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4); Recreacional: Grupo dos (2); Institucional: Grupos dos(2) y tres (3).

5.4. ZONA INDUSTRIAL

- Uso principal:

Industrial tipo B: Grupos uno (1), dos (2) y tres (3)

- Uso complementario:

Comercial: Grupo uno (1) y tres (3), Tipo A y B; Social Tipo A: Grupos dos (2) y tres (3); universidades y centros de capacitación técnico industrial.

- Usos restringidos:

Comercial Grupo dos (2); Social, Tipo A, Grupo cuatro (4), Tipo B, Grupos dos (2), tres (3) y cuatro (4).

- Usos restringidos:

Vivienda en general; Institucional; Comercial: Grupos cuatro (4) y cinco (5) tipo A; Social, Tipo A: Grupo uno (1), Tipo B: Grupo uno (1); Recreacional: Grupo dos (2).

5. 5. ZONA RECREATIVA

- Uso principal:

Recreacional: Grupo uno (1) y dos (2).

- Usos compatibles:

Comercial: fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías, pertenecientes a los grupos uno (1) y dos (2) del Tipo A; Vivienda e.

- Usos Restringidos:

Social: Tipo A, Grupos uno (1), dos (2) y tres (3); Institucional: Grupo uno (1).

- Usos Prohibidos:

Comercial: Grupos tres (3), cuatro (4) y cinco (5); Industrial Tipo A, Tipo B: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4); Institucional: Grupo dos (2); Social Tipo A: Grupo cuatro (4), Tipo B: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4); Residencial a, b, c, d.

ARTICULO 25 NORMAS URBANISTICAS

I. TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE PARCELACIÓN:

1.1 Todas las zonas con tratamiento de desarrollo podrán ser urbanizadas mediante el sistema de loteo individual, agrupación y conjunto.

1.2 Sistema de loteo individual : consiste en la división de las manzanas o supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables, de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

1.3. El sistema de loteo individual definido en el artículo anterior, puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de los lotes para posterior construcción individual.

1.4. En todas las urbanizaciones por sistemas de loteo individual y con unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado, tendrá un reglamento interno redactado por el urbanizador responsable en el cual se especifiquen los elementos que no podrán ser modificados total o parcialmente. Los elementos que dan unidad arquitectónica son : las fachadas, tejados, volumen de cada una de las unidades, acabados.

Parágrafo 1

Para el futuro cumplimiento de los adquirientes de las unidades, antes de proceder a la venta de cada una de ellas, el promotor de la urbanización deberá advertir la existencia del reglamento de que trata este artículo en la respectiva escritura pública de compra - venta.

Parágrafo 2

En desarrollo por el sistema de loteo individual y cuando se trate de enajenar lotes para posterior constitución , se exigirá la reglamentación interna de acuerdo a las normas urbanísticas y arquitectónicas.

1.5. Sistemas de agrupaciones: consiste en la propuesta de tres (3) o mas unidades de un mismo uso en supermanzanas., manzanas o lotes resultantes del proceso de urbanización, estableciendo, para ello, áreas de propiedad privada individual y áreas de propiedad privadas comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyan las unidades, pueden ser de propiedad individual, bajo normas de agrupación.

Las agrupaciones pueden ser:

- a. Para vivienda.
- b. Para industria, bodegas, talleres y similares.
- c. Para uso comercial.
- d. Para uso instituciones de uno o varios servicios.

1.6. El sistema de agrupaciones definido en el artículo anterior, puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lote para posterior construcción individual, bajo normas de agrupación..

1.7. Sistema de conjuntos: consiste en un desarrollo de tres (3) o mas unidades de diferentes usos de manzanas o supermanzanas resultante del proceso de urbanización. Para este sistema se definen áreas de propiedad privada individual, áreas de propiedad privada comunal y cuando por razones del uso y de la ubicación sea necesario, áreas de uso público.

1.8. En las agrupaciones o conjuntos se distinguen dos tipos de elementos: áreas y construcciones de propiedad y goce privado individual y áreas y construcciones de propiedad y goce privado comunal o áreas y construcciones de propiedad comunal y que son materia de goce privado individual.

1.9. las áreas o bienes de propiedad y uso privado comunal son de obligatoria habilitación, dotación y edificación para quien adelante la construcción de una agrupación o conjunto.

1.10. Pueden ser zonas y bienes de propiedad privada individual las conformadas por todas y cada una de las

4.2. LAS CESIONES TIPO A

Son las áreas transferidas por el urbanizador al Municipio a título gratuito, para uso público, en desarrollo por sistema de loteo individual, agrupación y/o planes de vivienda.

a. Las áreas de cesiones tipo A se distribuirán en servicios recreativos y en servicios comunales.

b. No se incluyen las áreas destinadas a estacionamientos para visitantes, ni las áreas destinadas a vías.

C Según los rangos dados para las densidades autorregulables, deben preverse un porcentaje de cesión para servicios recreativos y servicios comunales así:

c.1. Para el rango (1), el 20% del área neta urbanizable.

El anterior porcentaje se distribuirá de la siguiente manera:

Será el 14% para servicios recreativos, y el 6 % para servicios comunales.

d. Por lo menos el cincuenta por ciento (50 %) de las áreas para zonas verdes y equipamiento comunal público deben concentrarse en un globo del terreno. El área restante debe distribuirse en globos no menores de cien metros cuadrados (100 Mts 2.)

Parágrafo

En los predios que requieran de zonas de protección ambiental, la oficina de planeación respectiva podrá exigir un mayor porcentaje de que trata este artículo.

e. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías vehiculares o peatonales de uso público, garantizando su acceso y carácter de espacio público. La oficina de Planeación Municipal determinará la ubicación de las áreas verdes y comunales de cesión..

f. Cuando por razón del área total a ceder y siendo esta inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 Mts 2), la oficina de Planeación Municipal autorizará el pago compensatorio correspondiente a la entidad que determine el Concejo Municipal, con destino a un fondo de parques, arborización, zonas verdes y equipamiento comunal. El pago compensatorio será el equivalente al monto del valor de la tierra que el urbanizador debía ceder, de acuerdo con el avalúo que para el efecto realice el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

g. Las áreas para servicio recreativos y de servicios comunales no podrán ubicarse en:

g.1. Áreas afectadas por vías del Plan Vial y líneas de alta tensión, zonas de aislamiento de ferrocarriles, zonas de reserva para futuros transportes masivos, canales abiertos y ronda de ríos, zonas donde se ubiquen plantas de tratamiento de aguas.

g.2. Áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.

g.3 En Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos anteriormente mencionados, en tales como ciénagas, áreas inundables y barrancas con pendientes mayores al cuarenta por ciento (40 %).

h. Las áreas destinadas al equipamiento comunal deben entregarse empujadas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas previo concepto de la oficina de Planeación Municipal, cuando así lo requiera el Municipio o la comunidad.

i. Lo anterior se aplicará solamente a planes de vivienda con ánimo de lucro.

j. En las áreas de cesión correspondientes a servicios recreativos, el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empujación, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo al proyecto presentado y aprobado por la oficina de Planeación Municipal, según requerimientos del sector. Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

Parágrafo1

Lo anterior se aplicará solamente a planes de vivienda con ánimo de lucro.

Parágrafo 2

El mantenimiento de las áreas de que trata el presente artículo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de esta zona estará a cargo del Municipio.

k. Las zonas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como uso único el de zona verde arborizada y deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

l. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

l.1 Vías Principales del plan vial:

Para todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por las vías principales del plan vial, El urbanizador construirá y cederá las calzadas laterales de servicios, a las vías del plan vial.

l.2 Vías de Distribución :

Vías de aprovechamiento y accesibilidad a las diferentes vías dentro de la urbanización. Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al Municipio y construir las vías locales.

4.3 CESIONES TIPO B.

Son las partes del predio transferidas por el urbanizador de un desarrollo por sistema de agrupación o de conjunto cerrado, para el equipamiento comunal privado.

a. El equipamiento comunal del que habla el artículo anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

b. Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas y juegos cubiertos y canchas.

b.1 Mixto: Salón múltiple.

b.2 Educativos: Guarderías, kinder o jardín infantil.

b.3 Asistencial: Enfermería, puesto de salud.

b.4 Administrativo: Caseta control, seguridad y emergencia.

b.5 Parqueo para visitantes: Únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.

b.6 Caminos peatonales.

Parágrafo

En las áreas de cesión tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a accesos vehiculares y aquellas para parqueaderos de residentes.

c. Para agrupaciones de vivienda se exigirá quince metros cuadrados (15Mts²) por cada ochenta metros cuadrados (80Mts²) construidos de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierto el ochenta por ciento (80%) como mínimo, localizado a nivel del terreno.

d. Las áreas de cesión para agrupaciones de vivienda se distribuirán de la siguiente manera:

d.1 Uso recreativo:

A partir de quince mil metros cuadrados (1500 Mts²) de área construida se requiere un área mínimo equivalente al treinta por ciento (30%) del área de cesión para juegos infantiles y zonas verdes, a partir de treinta mil metros cuadrados (30.000 Mts²) de área construida el porcentaje exigido será igual al veinticinco (25%) de la cesión. Las zonas exigidas, deberán plantearse en áreas libres integradas, útiles para tal fin, pudiéndose dividir, máximo en 2 globos de terreno sin que ninguno de ellos tengan menos de cuarenta por ciento (40 %) del área destinada a este uso.

d.2 Uso social:

A partir cuatro mil metros cuadrados (4.000Mts²) de área construida se requiere un área mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la cesión para salón múltiple, juegos cubiertos o jardín infantil.

d.3. Usos educativos:

A partir de tres mil metros cuadrados (30.000 Mts²) de área construida se requiere un área equivalente al cinco por ciento (5 %) de la cesión para uso como guarderías.

A partir de seis mil metros cuadrados (6.000 Mts 2) de área construida se requiere un área mínima de siete con cinco por ciento 7.5% de la cesión para usos tales como guardería y kinder.

d.4 Uso asistencial:

A partir de seis mil metros cuadrados (6.000 Mts 2) de área construida se requiere un área mínima equivalente a cero cincuenta por ciento (0.50%) para uso tales como puesto de salud o enfermería.

d.5 Uso administrativo:

A partir de un mil quinientos metros cuadrados (1.500 Mts 2) de áreas construida se deberá plantear una oficina para administración, seguridad y emergencia con u área equivalente a cero cinco por ciento (0.5 %) de la cesión con un mínimo de quince metros cuadrados (15 Mts 2).

Parágrafo1

Para agrupaciones de vivienda con menos de un mil quinientos metros cuadrados (1.500Mts 2) de área construida, se contabilizará el áreas destinada para estacionamientos de visitantes; quince metros cuadrados (15 Mts 2) para la administración, seguridad y emergencia; y el área restante se dejará como zonas verdes.

Parágrafo 2

Las zonas verdes que se planteen deberán arborizarse.

e. Por lo menos el ochenta por ciento (80%) de las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo deberán plantearse a nivel del terreno.

Parágrafo

Cuando se planteen agrupaciones por partes, las cesiones tipo B se calcularán sobre la totalidad del área construible, en el predio a desarrollar.

Parágrafo

Para agrupaciones industriales se exigirá el diez por ciento (10%) del área total construida, la cual se distribuirá de la siguiente manera.

e.1 Uso recreativo:

Se exige un área equivalente al cuarenta por ciento (40%) como mínimo en zonas verdes y actividades deportivas en la siguiente forma:

A partir de cinco mil metros cuadrados (5000 Mts 2) de área construida, este porcentaje de dejará como zona verde.

A partir de diez mil metros cuadrados (10.000 Mts 2) de áreas construida, dentro de este porcentaje se incluirá la construcción de una cancha de baloncesto, voleibol y microfútbol.

e.2 Uso mixto:

A partir de veinte mil metros cuadrados (20.000 Mts 2) de área construida se requerirá un área equivalente al cinco por ciento (5%) mínimo de las cesiones para juegos cubiertos, salón múltiple o cafetería.

A partir de cincuenta mil metros cuadrados (50.000Mts2) de área construida, la cafetería será indispensable.

e.3 Uso asistencial y administrativo:

A partir de cinco mil metros cuadrados (5000 Mts 2) de área construida se deberá contemplar un área para primeros auxilios, administración y seguridad, equivalente a cero cinco por ciento (0.5%) de la cesión, con un área mínima de quince metros cuadrados (15Mts2).

Parágrafo 1

Se podrá contabilizar dentro de la cesión hasta el treinta por ciento (30%) como mínimo del área destinada para estacionamientos exigidos por la norma.

Parágrafo 2.

Para agrupaciones con menos de cinco mil metros cuadrados (5000 Mts 2) de área, se requiere el mismo porcentaje de la cesión que trata el presente artículo, dentro del cual se contabilizará el treinta por ciento (30%) del área de los estacionamientos exigidos por la norma y quince metros cuadrados (15Mts 2), mínimo, para administración, seguridad y control o primeros auxilios. El área restante se dejará como zona verde.

Las zonas verdes que se planteen deberán arborizarse.

Parágrafo 3.

Por los menso el ochenta por ciento (80%) de las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo deberán plantearse a nivel del terreno y relacionadas con el uso recreativo.

Parágrafo 4.

Cuando se planteen agrupaciones por partes, las cesiones se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio área a desarrollar.

f. Para agrupaciones comerciales se exigirá el diez por ciento (10%), como mínimo, del área total construida, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

f.1. Uso recreativo:

A partir de un mil metros cuadrados (1000Mts2) de área construida se incluirá un área equivalente al cuarenta por ciento (40%), como mínimo, de las cesiones, para zonas verdes, las cuales deberán estar arborizadas.

f.2 Uso mixto:

A partir de diez mil metros cuadrados (10.000Mts 2) de área construida se requiere un área cubierta equivalente al cinco por ciento (5%) del área total de cesiones para juegos infantiles; y a partir de cincuenta mil metros cuadrados (50.000 Mts 2) de construcción se incluirá, dentro de este mismo porcentaje, otro uso, tal como guardería.

f.3 Uso administrativo:

A partir de un mil metros cuadrados (1000Mts 2) de área construida se deberá contemplar un área para administración, seguridad y control equivalente al uno por ciento (1%) de la cesión, en un área mínima de quince metros cuadrados (15 Mts 2).

Parágrafo1

Para agrupaciones con menos de mil metros cuadrados (1000Mts 2) de construcción no se exigirán cesiones.

Parágrafo 2.

Las zonas verdes que se plantean deberán arborizarse.

Parágrafo 3.

Las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo podrán estar ubicadas dentro de la construcción.

Parágrafo 4.

Se podrá contabilizar dentro de las cesiones, hasta el veinticinco por ciento (25%), como máximo, del área destinada para estacionamiento exigidos por las normas.

Parágrafo 5.

Cuando se planteen agrupaciones por partes, las cesiones se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.

V. AISLAMIENTOS:

5.1

En los sistemas de conjuntos, se deberán prever aislamientos mínimos contra predios vecinos y entre edificaciones, referidos a la altura de la edificación, contabilizada desde el primer piso inclusive, según el rango en que se ubique así:

5.1.1. Contra predios vecinos:

Rango uno (1), de uno (1) a tres (3) pisos, los aislamientos serán de tres metros (3 Mts) como mínimo.

5.1.2.. Entre edificaciones:

Rango uno (1) de uno (1) a tres (3) pisos, serán de cinco (5) metros como mínimo.

5.2

Los aislamientos a que hace referencia el artículo precedente se tomarán a partir del primer piso inclusive y en el caso de aislamientos entre edificaciones se exigirán siempre y cuando se trate de fachadas paralelas enfrentadas y exista servidumbre de vista entre ellas.

Para contabilizar los aislamientos exigidos se asumirá una altura de piso mínima, de dos con cincuenta metros libres (2.50).

VI. ALTURAS:

6.1

para definir las alturas y por ende la imagen física urbana que se desea del municipio, se retoma la zonificación que se hizo en cuanto a usos del suelo y la influencia de las principales vías y se dan las siguientes directrices:

6.1.1. ZONA CENTRO: La altura mínima permitida para la zona centro serán 2 pisos y la máxima permitida será de 3 pisos.

6.1.2.. ZONA MIXTAS: Altura máxima permitida 2 pisos.

6.1.3. ZONAS RESIDENCIALES: Altura máxima permitida será de 2 pisos en general

6.1.4. ZONAS RECREATIVAS: Altura máxima permitida 2 (dos) pisos.

VII. VOLADIZOS

7.1. El voladizo deberá ser paralelo a la vía existente y sus extremos perpendiculares a ella.

7.1.1. EN SECTORES SIN CONSOLIDAR:

Las dimensiones de los voladizos estarán sujetos a la zonificación en cuanto a usos del suelo, ancho del andén, a la separación entre paramentos, a la existencia de antejardín y a los retiros adicionales exigidos de la siguiente manera:

a. Se autorizan voladizos de 0.80 Mts en las construcciones ubicadas en la zona centro.

b. Se autorizan voladizos de 0.60 Mts en las construcciones que estén ubicadas a una distancia mínima del eje de la vía al paramento de 6 Mts.

3. Se autorizan voladizos de 0.40 Mts en las construcciones que estén ubicadas a una distancia mínima del eje de la vía al paramento de 3 Mts.

41.1.

En distancias menores de 3 Mts desde el eje de la vía al paramento no se autorizará la construcción de voladizos

7.1.2. SECTORES CONSOLIDADOS

En estos sectores los voladizos estarán sujetos no solo a las condiciones anteriores, sino también, se tomarán con base a las construcciones colindantes que cumplan las normas y al tipo de voladizo predominante en la cuadra.

7.1.3. ALTURA MÍNIMA DE VOLADIZOS

- En el marco de la plaza de Bolívar: La altura libre mínima de un voladizo sobre el andén en el marco de la plaza de Bolívar será de 3.5 Mts.
- Sobre los andenes: La altura libre mínima de un voladizo sobre el andén será de 2.50 Mts.
- Sobre un antejardín: La altura libre mínima de un voladizo sobre un antejardín será de 2.20 Mts.

ARTICULO 26. NORMAS PARA LA PARCELACION EN PREDIOS DEL SUELO SUBURBANO.

1. VIVIENDA CAMPESTRE AISLADA

- Densificación de construcción baja: equivalente a 7 viviendas por hectárea . Además se le dan las siguientes especificaciones :

- Área mínima por cada predio: 1000 M²
- Índice de ocupación máxima (área máxima construida): 30% del área neta del predio.
- Arborización : 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Estacionamientos: Un parqueadero mínimo por vivienda.
- Altura máxima de edificaciones: 2 pisos ó 7 m.
- Condominio cerrado: Área máxima a cerrar 8 Hectáreas.

2. EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS, DE SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES,

La construcción de los equipamientos recreativos, de servicios y establecimientos comerciales deberán tener las siguientes características:

Un equipamiento o establecimiento comercial por hectárea.

- Índice de ocupación máxima 30% del área neta del predio.
- Arborización del 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.

- Parqueaderos 10% del área libre del predio.
- Altura de edificaciones: Máximo 2 pisos o 7 m.

3. PROYECTOS DE VIVIENDAS PRODUCTIVAS Y/O MICROEMPRESAS CAMPESTRES.

Los proyectos de viviendas productivas y/o microempresas campestres solo podrán ejecutarse en el área suburbana que se encuentra limitada así:

La primera son las áreas que están delimitadas por una distancia de 150mts, contados a partir de la cuneta de la vía de acceso principal a la zona urbana a ambos lados, desde el limite occidental del perímetro urbano actual sobre esta misma vía, hasta el Km. 1. en dirección a Armenia.

La segunda zona se encuentra delimitada desde el sitio denominado el broche (los Alpes), situado en el encuentro carreteable que viene de Pijao con la carretera Caicedonia-Armenia, lugar de concurso de los municipios de Calarcá, Buenavista y Pijao, se sigue en dirección general Nor -oeste, costado Noroccidental y sobre este doscientos (200) metros contados a partir de la cuneta de la vía Caicedonia - Armenia hasta el desvío de acceso a la vía que conduce a la zona urbana del municipio de Buenavista.

La tercera zona se encuentra localizado en la Vereda Río Verde delimitado por la vía que comunica de esta vereda a los Municipios de Córdoba y Pijao, en la intersección de las huellas que comunican a la vereda los Balsos del Municipio de Buenavista hasta llegar a las partidas de Córdoba y Pijao, Costado derecho, finca "CANAIMA", con un área de 20.000 M².

Las viviendas productivas y/o microempresas campestres deberán tener las siguientes características:

- Densificación de construcción media máximo 20 viviendas por hectárea.
- Área mínima por cada predio 250 M²
- Área máxima construida por vivienda 120 M²
- Índice de ocupación máxima: 48% del área neta del predio.

Arborización 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.

- Estacionamientos: para residentes 1 por cada vivienda; y para visitantes 1 por cada 2 viviendas los cuales deberán ser distribuidos en bahías.
- Altura máxima de edificaciones: 2 pisos o 7 m.
- Área máxima a cerrar: 8 Hectáreas.

En estos proyectos como su nombre lo indica, el uso principal serán viviendas que se dediquen a complementar la actividad industrial por medio de darle valor agregado a los productos y generar nuevos empleos; los procesos en dichas viviendas deberán tener un bajo impacto ambiental.

4. USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIO

En razón de su compatibilidad con la vivienda campestre y el componente ambiental se establecen los siguientes usos complementarios:

- Usos compatibles: Para identificar los siguientes usos remitirse al Artículo 24 del presente Documento Reglamentario.

Comercio: Grupos (1) y (2).

Social tipo A: Grupos (1), (2), (3), y (4).

Recreacional: Grupos (1) y (2).

Institucional: Grupo (2)

5. RESTRICCIONES

Todos los usos anteriores deberán respetar la prohibición de construir en zonas de riesgo (Pendientes mayores del 35 %, zonas propensas a inundación, reptación, deslizamientos, llenos, etc.), y los aislamientos hacia las vías vehiculares, línea férrea, ríos y quebradas y demás zonas de protección y conservación .

6. VÍAS PARALELAS

En los diferentes tipos de vivienda, establecimientos comerciales y equipamientos ubicados sobre las vías vehiculares regionales se exigirá la construcción de una vía de acceso paralela a las vías en mención.

ARTÍCULO 27. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES

La **zona rural** es el área compuesta por toda la superficie del Municipio a excepción de la zona urbana, en donde se manejarán las siguientes características:

1. USOS PERMITIDOS

1.1. Uso principal:

actividades agrícolas y/o ganaderas dependiendo de las características del suelo.

1.2. Usos complementarios:

En la razón de la compatibilidad con las actividades agrícolas y/o ganaderas y el componente ambiental se establecen los siguientes usos complementarios (Ver Artículos 24 del presente Documento Reglamentario.).

- Vivienda campestre aislada.
- Comercio: Grupos (1) y (2)
- Social Tipo A: Grupos (1) (2) (3) y (4).
- Recreacional: Grupos (1) y (2)

2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

- Densidad: Una vivienda máxima por hectárea
- Área mínima por predio: 10.000 M²
- Índice de ocupación por predio: 3% del área neta
- Actividades agropecuarias y forestales: 90% del área

libre del predio con actividades aptas para la calidad del terreno y vegetación propia de la región.

- Estacionamientos: Mínimo 1 parqueadero por vivienda.
- Altura máxima de las edificaciones: 2 pisos o 7 m.

3. VÍAS DE ACCESO

En los diferentes tipos de vivienda campestre, establecimientos comerciales y equipamientos ubicados dentro de la zona de actividades especiales se exigirá la construcción de una vía de acceso paralelo a la vía Principal.

4. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y EQUIPAMIENTOS.

La construcción de los establecimientos comerciales y equipamientos se autorizarán solamente en la zona o suelo suburbano y deberá tener las siguientes características:

- Un establecimiento o equipamiento por hectárea.
- Índice de ocupación por predio 15 % del área neta.
- Arborización: : 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Parqueaderos: 10% del área libre.
- Alturas de las edificaciones: Máximo 2 pisos o 7 m.

5. RESTRICCIONES

Todos los usos anteriores deberán respetar la prohibición de construir en zonas de riesgo (Pendientes mayores del 35 %, zonas propensas a inundación, reptación, deslizamiento, llenos, etc.), y los aislamientos hacia las vías, línea férrea, ríos, quebradas, y zonas de protección y conservación



TITULO SEGUNDO
INSTRUMENTOS
DE GESTION Y
FINANCIACION

ARTICULO 28. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

El Esquema de Ordenamiento de Buenavista, adopta como instrumentos de gestión, los contenidos en la Ley 388 de 1997, que apunta a la gestión del suelo o a la financiación de la operación urbana que se pretenda acometer en determinados sectores del Municipio, estos son:

I. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOBRE EL SUELO URBANO.

Posibilitan intervenir directamente sobre la estructura predial y afectar los derechos sobre la propiedad.

1.1. INTEGRACIÓN INMOBILIARIA Y REAJUSTE DE TIERRAS

Como instrumentos para generar transformaciones en la estructura predial a nivel de inmuebles en el primero y de tierras en el segundo y por otro lado para permitir el reparto de cargas y beneficio, en una unidad de Actuación Urbanística según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o desarrollo en suelo urbano respectivamente. Para tales efectos se constituirá la entidad

gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan Parcial.

Con el Plan Parcial se elaborará y presentará para aprobación de la oficina de Planeación Municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el 51% de la superficie comprendida en la Actuación. El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación de la Unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el Plan Parcial. La restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

1.2. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPE S

En toda unidad de Actuación Urbanística para su desarrollo no se requiere de una nueva configuración de la superficie del predial. Las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios y su ejecución se adelanta a través de sistemas de cooperación entre partícipes, siempre y cuando se garantice la gestión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondiente, de conformidad con lo definido en el tratamiento del suelo previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrán realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de usos en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derecho de desarrollo y construcción según lo determine el Plan Parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de Actuación Urbanística deberá constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectado al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

Enajenación Voluntaria, Expropiación por Vía Judicial y Expropiación Administrativa: Bajo la declaratoria de utilidad pública, permitirá al municipio, la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas, de las políticas de desarrollo Urbano y el ejercicio de los principios de función social y ecológica de la propiedad, tanto en el pleno derecho de dominio como en los demás derechos reales, siempre concordando con los lineamientos del presente Plan Básico de Ordenamiento.

Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios:

Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad, de los siguientes terrenos:

a. Los localizados en el suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario que no se urbanicen dentro de los tres años siguientes a su declaratoria.

b. Los que siendo urbanizables no han sido urbanizados localizados en el suelo urbano, de propiedad pública o privada declarado de desarrollo y construcción prioritaria, que no se urbanicen dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

c. Los urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, como desarrollo y construcción prioritaria que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

d. Los inmuebles que tienen este carácter son aquellas zonas de desarrollo contenidas dentro de los Planes Parciales

Todas las declaraciones de desarrollo y construcción prioritarios se ceñirán a lo dispuesto en el capítulo cuarto de la Ley 388 de 1997.

1.3. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Se considerará que existen motivos de utilidad pública o interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales cuando la Oficina de Planeación Municipal considere mediante resolución motivada que existen especiales condiciones de urgencia.

Las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

a. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles según las directrices y parámetros que establezca el Gobierno Nacional.

b. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.

c. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirán por la excesiva dilación en las actividades de la ejecución del Plan, programa, proyecto u obra.

d. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial.

1.4. DERECHO DE PREFERENCIA

Es la posibilidad que tiene el estado de tener la Prevalencia para adquirir la propiedad de determinados inmuebles.

II. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.

Posibilitarán la recuperación de cargas urbanísticas, el mayor valor generado por ellas, o establecerán mecanismos de compensación frente a las inequidades que producen los procesos de planificación y que permiten ampliar los mecanismos de financiación del desarrollo urbano para el Municipio. Teniendo en cuenta la inclusión de los nuevos instrumentos financieros en el código de rentas del Municipio.

2.1. CAPTACIÓN DE PLUSVALÍA

Es la posibilidad de participar en el mayor de los predios del suelo, causado por las decisiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento o posteriormente en los Planes Parciales o Unidades de Actuación, donde se permita una mayor intensidad en el uso del suelo o en la ocupación de determinado predio.

- La destinación de los recursos obtenidos serán para garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial de la siguiente manera :

- Para compra de predios o inmuebles para el desarrollo de vivienda de interés social.

- Para construcción o mejoramiento de estructura vial , de servicios públicos domiciliarios, equipamiento colectivo destinados a la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.

- Para la ejecución de proyectos, obras de recreación y red de espacios públicos.

- Para financiamiento de infraestructura vial y sistema de transporte masivo de interés general.

- Para actuaciones urbanísticas en macroproyectos de renovación urbano o en unidades de actuación urbanística.

- Para pago de indemnizaciones por enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana.

- Para fomento de la creación cultural, adecuación, mejora o restauración del patrimonio cultural en especial en zonas de desarrollo incompleto o inadecuado.

- Hechos generadores de plusvalía son:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano.

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

- La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.

- La ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no haya mediado la financiación por valorización.

- La participación del Municipio en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas será del 30% al 50% del efecto plusvalía generado.

- Por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como sub60ano.

- Por establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- Por la autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.
- Por la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o instrumentos que la desarrolla y generen un mayor valor de predios y no haya mediado la financiación por valorización.

La exigibilidad del pago de efecto plusvalía sólo podrá hacerse en el momento en que se haga efectivo el beneficio por los propietarios del inmueble de las siguientes circunstancias.

- Cuando solicite la Licencia de Urbanización o Construcción.
- Cuando haga efectivo el cambio de uso del inmueble.
- Cuando realice transferencias del dominio.
- Con la adquisición de títulos Valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.
 - Las formas de pago del efecto plusvalía serán las siguientes:
 - Dinero en efectivo.
 - Transfiriendo una porción del predio al Municipio.
 - De acuerdo con la administración en terrenos localizados en otras zonas del área urbana guardando equivalencia con los valores correspondientes a la contribución a pagar.
 - Reconociendo al Municipio un valor accionario o interés social equivalente al valor de la participación en plusvalía, para delatar conjuntamente con el propietario(s) programas o proyectos de construcción o urbanización sobre el predio respectivo.

- Con la ejecución de obras de infraestructura vial de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos social para la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Con la adquisición anticipada de títulos valores (plusvalía liquidada).

Estas formas de pago se pueden hacer de manera alternativa o combinada.

La capacitación de la plusvalía es independiente de otros gravámenes sobre la propiedad salvo la contribución de valorización si la obra fue ejecutada por este instrumento financiero.

2.2. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

Permitirá la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad, de conformidad con el código de rentas municipal actual.

2.3. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en los Planes de ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, trasferencias de derechos de construcción y desarrollo. Beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten, tendrán en cuenta lo establecido en el Decreto 1521 de 1998.

2.4. FONDOS DE COMPENSACIÓN

Como mecanismos para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán construir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

2.5. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

La administración Municipal previa autorización del Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para

determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiada, de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalía como instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada. La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Estos títulos serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la superintendencia de valores. A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresadas en metros cuadrados, y se establecerá una tasa de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título valor junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencias se le denominará derecho adicional básico el pago de dichos derechos adicionales se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de las licencias de urbanización o construcción.

En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir de l inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice del precio al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente sin perjuicio de su cobro por jurisdicción coactiva.

2.6. PAGARÉS Y BONOS DE REFORMA URBANA

Consiste en la posibilidad de emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de terrenos adquiridos por el municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación.

2.7. RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSERVACIÓN A CORTO PLAZO, DE ÁREAS DE PROTECCIÓN Y VULNERABILIDAD ECOLÓGICA.

Todo titular de predio inscrito como fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva natural de la sociedad civil, gozará de uno o varios incentivos, tales como:

- Una compensación económica anual, equivalente al valor porcentual del impuesto predial del año correspondiente, reconocida por el Municipio si guarda relación igual con el área del predio que corresponda al fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva, así como el valor económico del predio o por las actividades generadoras de ingresos provenientes de la región en donde se encuentra ubicado.
- Una compensación económica anual, equivalente por lo menos al 100% del valor del impuesto predial del año correspondiente, reconocida por el Municipio si guarda relación con los valores, bienes y servicios ambientales que aporta a la comunidad para la conservación y manejo sostenible de todo el predio.
- Una compensación económica a través de la estratificación de los servicios públicos, que los cataloga de estrato uno para efecto de cobro de la factura de servicios, a los fragmentos, relictos, áreas de protección, humedal o reserva que generen bienes y servicios ambientales como:

- Generación, regulación y/o descontaminación de agua.
- Conservación y manejo sostenible de ecosistemas, hábitats y sistemas hidrográficos, especialmente en áreas de interés para acueductos urbanos y rurales para las Empresas Públicas de Armenia.
- Conservación de biodiversidad: conservación de fauna y flora: conservación de especies endémicas, emblemáticas o amenazadas.
- Bancos de recursos genéticos: producción de semillas, flores, frutos, servicios de polinización.
- Conservación de suelos: control de erosión : estabilización de suelos de ladera.
- Fijación bióxido de carbono (CO₂).
- A establecer convenios y contratos, bajo cualquier modalidad establecida por el Municipio, para desarrollar planes, programas y actividades en relativo ambiental y demás usos y /o actividades de las áreas de conservación de fragmentos, relictos boscosos, áreas de protección, humedales o reservas naturales de la Sociedad Civil.

Para acceder a la compensación económica anual equivalente al impuesto predial del año correspondiente, el titular del predio deberá estar debidamente inscrito ante la Corporación Autónoma, o la red de Reservas Naturales de la Sociedad Civil, y presentar los documentos que lo acrediten como tal, con lo cual se reconocerá el incentivo durante el termino en que se encuentra registrado que empezará a regir una vez se registre.

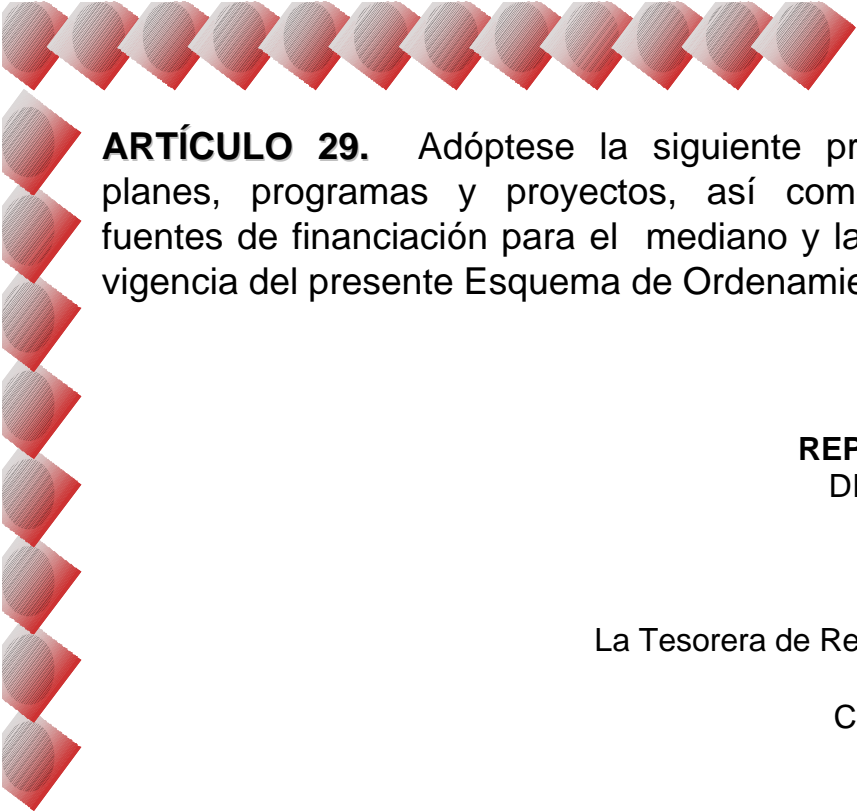
Las demás compensaciones a vía de incentivos se harán por convenios y contratos específicos de acuerdo a planes de uso y manejo, con actividades verificables que el titular va a

desarrollar dentro del predio inscrito y deberán presentarse en la vigencia convenida. Para la formulación y desarrollo de estos planes se contará con el acompañamiento de la Corporación Autónoma Regional del Quindío.

Además de estos instrumentos podrán adoptarse los demás que sean reglamentados por Ley y los demás que se encuentren reglamentados dentro del ESTATUTO DE RENTAS MUNICIPALES (ACUERDO No 024 DE 1998).



TITULO TERCERO IMPLEMENTACION A LARGO PLAZO



ARTÍCULO 29. Adóptese la siguiente programación de planes, programas y proyectos, así como las posibles fuentes de financiación para el mediano y largo plazo de la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial..

REPUBLICA DE COLOMBIA
DIRECCION FINANCIERA
ALCALDIA MUNICIPAL
BUENAVISTA Q

La Tesorera de Rentas Municipal de Buenavista (Q)

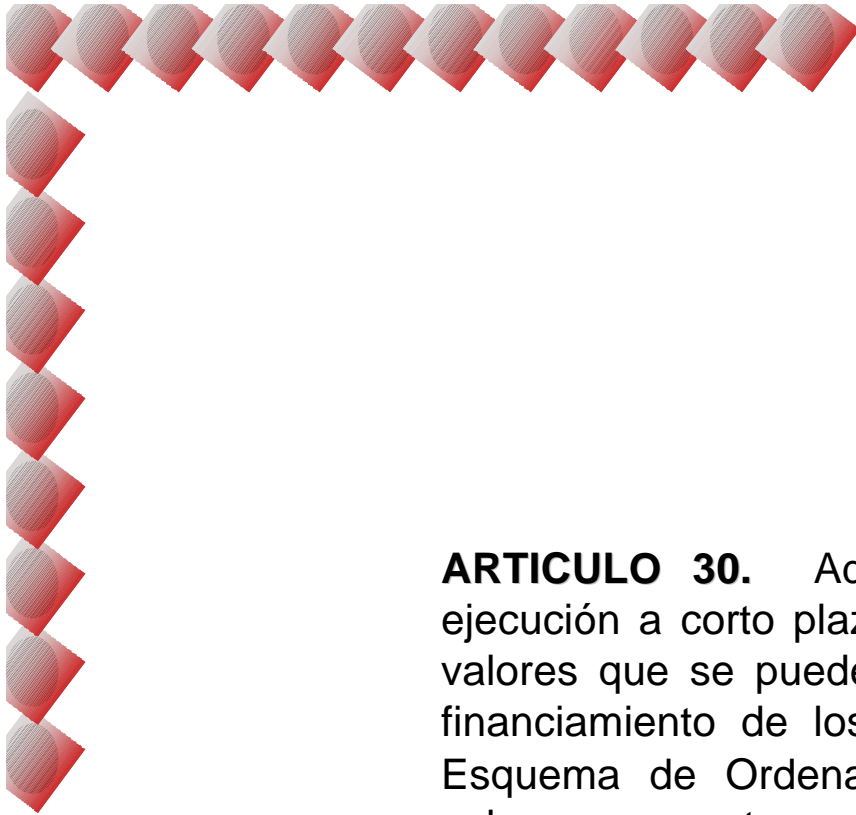
CERTIFICA QUE:

Para el financiamiento de los diferentes proyectos a corto plazo del E.O.T. del Municipio de Buenavista. Cuenta a con los siguientes recursos, los cuales estarán presupuestados para la vigencia del 2000 así mismo, la Administración Municipal, a través de Planeación Municipal estará en la capacidad de buscar los recursos necesarios con las diferentes entidades del sector privado o publico, fondos de cofinanciación, comunidad, etc. Para sacar adelante, cada uno de los proyectos en mención para lo anterior hace parte del presente certificado el cuadro de financiación de los proyectos del esquema de ordenamiento territorial.

Marta Ospina
Tesorera de Rentas Municipal
Buenavista (Quindio)



TITULO CUARTO IMPLEMENTACION A CORTO PLAZO



ARTICULO 30. Adoptese el siguiente programa de ejecución a corto plazo, en donde los siguientes son los valores que se pueden dar en forma preliminar, para el financiamiento de los diferentes proyectos de presente Esquema de Ordenamiento Territorial. Es importante aclarar que estos valores pueden ser modificados de acuerdo a la aprobación definitiva del presupuesto para la vigencia del año 2000, por parte de Honorable Concejo Municipal.



ARTICULO 31. DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE.

Apruébase, en toda su extensión el Documento Técnico de Soporte compuesto por 139 folios, salvo las materias que están en contradicción con las disposiciones aquí establecidas.

PARAGRAFO

Aquellas materias desarrolladas en el Documento Técnico de Soporte no contempladas en este acuerdo y que sean necesarias para la adecuada operacionalización del Esquema de Ordenamiento Territorial, deberán ser presentadas por la administración al Concejo Municipal para su respectiva aprobación.

ARTICULO 32. ADOPCION DE ANEXO 1 (POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA REFORMA AGRARIA)

Los Incorados se deben acoger a las Políticas y Estrategias Ambientales definidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, a las políticas Ambientales de Usos del Suelo expedidas por la CRQ en Resolución es No. 0493 y 0763 de 1999 relacionadas en el presente documento en el Item de Areas de Producción Agropecuaria correspondiente al Numeral 5.1. Pag. 87 a 89, del Plan Físico Ambiental. Y a las cláusulas estipuladas por el Incora en las escrituras publicas: La administración Municipal por su parte y en representación de esta la U.M.A.T.A., LA Inspección de Policía y la Personería Municipal velaran por el cumplimiento de las normas, las políticas y estrategias ambientales entre ellas:

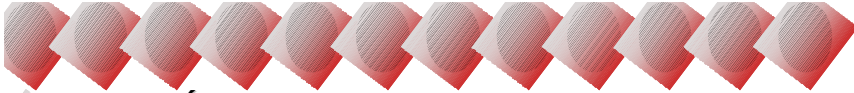
Las áreas restringidas para la reforma agraria se definen a partir de las determinantes ambientales vigentes, expedidas por la autoridad ambiental a nivel departamental, la CRQ, además se deberán ubicar por debajo de los 1900 m.s.n.m ya que en alturas superiores, las acciones están encaminadas hacia la conservación de afloramientos de agua que surten las microcuencas

1. Los cultivos que se implanten deberán cumplir con las políticas de Usos del Suelo.
 2. Para los cultivos a establecer se debe tener en cuenta las características topográficas
 3. No se permite bajo ninguna circunstancia abrir nuevas fronteras o para ampliar los cultivos
 4. Los relictos de bosque se deben conservar y proteger, en su totalidad en especial los que se encuentran en los afloramiento de agua
 5. No se permite la contaminación de las corrientes de agua; por aguas residuales o por aguas mieles pues estos predios contarán con aligibes y capacitación para el manejo tecnificado del café.
 6. Se implementara un programa para el manejo los desechos sólidos.
 7. Se prohíbe cualquier tipo de actividad relacionada con la caza y pesca de la flora y fauna.
 8. No se permite realizar actividades de quemas, por ningún motivo.
 9. No se permiten los ruidos excesivos, de motores que generen contaminación auditiva
 - 10 se incluyen aquí todas las demás fijadas por las leyes de protección y manejo del medio ambiente.
 11. Los predios ofertados para reforma agraria, deben cumplir con normas establecidas por las leyes, por los criterios técnicos y ambientales de la CRQ para compra de tierra en proceso de Reforma Agraria, en las resoluciones 00493 de Julio y 00763 septiembre de 1999, la ley 160 de 1994, Acuerdo No. 05 de agosto de 1996, expedida por el INCORA, además se realiza un proyecto productivo donde se analiza técnicamente el suelo, cultivos establecidos y proyecta la viabilidad económica de la producción del predio.
- 1, Consolidación de la UMATA Municipal, en el principal veedor de los recursos Naturales, el cual denunciara cualquier anomalía ante la oficina de Jurídica de la CRQ
 2. Fortalecimiento de la veeduría ciudadana en su comisión ambiental, cuyo objetivo principal es el de estar atento ante cualquier acción que atenté contra los Recursos Naturales.
 3. Dar continuidad a los programas de seguimiento, control y vigilancia de la CRQ, para los recursos Naturales
 4. La expropiación de los predios incorados por parte del INCORA, por el incumplimiento de las cláusulas estipuladas en las escrituras publicas de los beneficiarios

ARTICULO 33. ADOPCION DE PLANOS

68

Adoptasen la siguiente relación de planos, que componen la base cartográfica del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.



ARTÍCULO 34. VIGENCIA

este Acuerdo entrará en vigencia a partir del día de su promulgación y su respectiva publicación en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 35.

El presente Acuerdo deroga toda las demás disposiciones que le sean contrarias.

ARTICULO 36: El presente Acuerdo rige a partir de la Fecha de Aprobación por parte del Honorable Concejo Municipal y previa sanción por parte de la Alcaldía Municipal.



GUSTAVO TORO ARIAS

Presidente del Concejo

LUZ MARLENY CANO PINEDA

Secretaria Ad - Hoc