

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**PROYECTO DE ACUERDO**

**ALCALDIA MUNICIPAL DE QUINCHIA**

**QUINCHIA, SEPTIEMBRE DE 1999**

## **TABLA DE CONTENIDO**

### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

**ART.1º-** ADOPCION DEL PLAN

### **CAPITULO I**

#### **ASPECTOS GENERALES**

- ART.2º-** CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**ART.3º-** PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**ART.4º-** PRINCIPIOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL MUNICIPAL  
**ART.5º-** OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**ART.6º-** ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
**ART.7º-** INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION  
**ART.8º-** INSTRUMENTOS TECNICOS  
**ART.9º-** METODOLOGIA DE REVISION DEL PLAN  
**ART.10-** EL SISTEMA DE INFORMACION MUNICIPAL  
**ART.11-** INSTRUMENTOS FINANCIEROS  
**ART.12-** INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION Y CONTROL SOCIAL  
**ART.13-** VIGENCIA  
**ART.14-** ACCIONES PRIORITARIAS

### **CAPITULO II**

#### **EL TERRITORIO MUNICIPAL**

- ART.15-** JURISDICCION DEL TERRITORIO MUNICIPAL  
**ART.16-** CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL  
TERRITORIO  
**ART.17-** SUELO URBANO  
**ART.18-** SUELO DE EXPANSION URBANA  
**ART.19-** BARRIOS DEL CASCO URBANO

- ART.20-** SUELO RURAL
- ART.21-** CORREGIMIENTOS Y VEREDAS
- ART.22-** PERIMETROS DE LAS CABECERAS DE CORREGIMIENTOS
- ART.23-** CREACION DE CORREGIMIENTOS
- ART.24-** CREACION DE VEREDAS
- ART.25-** DESGLOBES EN LA ZONA RURAL

### **CAPITULO III**

#### **SISTEMAS DE AREAS PROTEGIDAS**

- ART.26-** ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS
- ART.27-** ZONA DE RESERVA FORESTAL
- ART.28-** AREAS DE RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES
- ART.29-** ESTUDIOS GEOLOGICOS.

### **CAPITULO IV**

#### **CLASIFICACION DEL SUELO RURAL**

- ART.30-** CLASIFICACION DEL SUELO RURAL

### **CAPITULO V**

#### **USOS DEL SUELO RURAL**

- ART.31-** USOS EN LA ZONA FORESTAL PROTECTORA
- ART.32-** USOS EN LA ZONA FORESTAL PROTECTORA-PRODUCTORA
- ART.33-** USOS EN LA ZONA AGROFORESTAL
- ART.34-** USOS EN LA ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA
- ART.35-** ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES
- ART.36-** USOS EN LA ZONA DE ACTIVIDAD MINERA
- ART.37-** USOS EN LA ZONA DE ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS
- ART.38-** ADOPCION DEL USO SUGERIDO DEL SUELO RURAL

## **CAPITULO VI**

### **SISTEMAS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES PUBLICOS, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

- ART.39-** SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS SOCIALES
- ART.40-** SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
- ART.41-** PLANES MAESTROS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
- ART.42-** MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS
- ART.43-** PLANES DE ELECTRIFICACION Y TELECOMUNICACIONES
- ART.44-** SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
- ART.45-** SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

## **CAPITULO VII**

### **SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO**

- ART.46-** DEFINICION DE ESPACIO PUBLICO
- ART.47-** ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTACION DEL ESPACIO PUBLICO
- ART.48-** DESTINO DE LOS BIENES DE USO PUBLICO
- ART.49-** ADMINISTRACION DEL ESPACIO PUBLICO
- ART.50-** USO DEL ESPACIO PUBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS
- ART.51-** PERMISOS DE OCUPACION Y UTILIZACION DEL ESPACIO PUBLICO
- ART.52-** COMPENSACION DE LAS AREAS DE ESPACIO PUBLICO
- ART.53-** GENERACION DE ESPACIO PUBLICO EN AREAS DESARROLLADAS
- ART.54-** UTILIZACION DEL ESPACIO PUBLICO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PUBLICOS POR PARTICULARES
- ART.55-** UTILIZACION DEL ESPACIO AEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PUBLICOS POR EL MUNICIPIO
- ART.56-** CERRAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO
- ART.57-** ACCION POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PUBLICO
- ART.58-** COMPETENCIA PARA LA EXPEDICION DE LICENCIAS
- ART.59-** SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PUBLICO

## **CAPITULO VIII**

### **SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

- ART.60-** SISTEMA VIAL MUNICIPAL
- ART.61-** CLASIFICACION DE LAS VIAS DEL SISTEMA VIAL
- ART.62-** CLASIFICACION DE LAS VIAS URBANAS
- ART.63-** PERFILES Y ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS VIAS URBANAS Y RURALES
- ART.64-** VIAS EN NUEVAS URBANIZACIONES
- ART.65-** CESION PARA VIAS
- ART.66-** AFECTACION SOBRE VIAS EXISTENTES
- ART.67-** VIAS EN AREAS DE EXPANSION
- ART.68-** FORMAS DE OBTENCION DE TERRENOS
- ART.69-** CONSTRUCCION DE LAS VIAS MUNICIPALES
- ART.70-** ORGANIZACIÓN DEL TRAFICO URBANO
- ART.71-** CONSTRUCCION DE VIAS Y DE REDES DE SERVICIOS

## **CAPITULO IX**

### **ZONIFICACION DEL SUELO URBANO**

- ART.72-** LICENCIAS AMBIENTALES.
- ART.73-** PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACION URBANA
- ART.74-** ZONIFICACION URBANA
- ART.75-** BALDIOS

## **CAPITULO X**

### **REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO**

- ART.76-** DEFINICION
- ART.77-** CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION DE LOS USOS
- ART.78-** CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO
- ART.79-** CLASIFICACION DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO
- ART.80-** CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES

- ART.81-** CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS  
COMERCIALES Y DE SERVICIOS
- ART.82-** CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO  
INDUSTRIAL
- ART.83-** CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES DE USO  
RESIDENCIAL
- ART.84-** AREAS DE CESION
- ART.85-** CESION PARA URBANIZADORES

## **CAPITULO XI**

### **REGLAMENTO DE USOS POR ZONA**

- ART.86-** ZONA CENTRAL DE USO MIXTO (Z.C.U.M.)
- ART.87-** ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE (Z.C.A.M.)
- ART.88-** ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL (Z.D.R.)
- ART.89-** ZONA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL (Z.D.I.)
- ART.90-** ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL (Z.P.A.)

## **CAPITULO XII**

### **NORMAS TECNICAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION**

- ART.91-** NORMAS TECNICAS GENERALES DE DISEÑO
- ART.92-** AREAS Y DIMENSIONES MINIMAS PARA PATIOS
- ART.93-** NORMAS MINIMAS DE ILUMINACION Y VENTILACION
- ART.94-** ALTURAS MINIMAS INTERIORES

## **CAPITULO XIII**

### **NORMAS AMBIENTALES PARA URBANIZACIONES**

- ART.95-** CONDICIONES DE LOS TERRENOS
- ART.96-** INTERVENCION DE LOS CAUCES
- ART.97-** RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES

- ART.98-** ZONAS INESTABLES
- ART.99-** LLENOS
- ART.100-** USO DE AREAS DE LLENO
- ART.101-** DESCAPOTE
- ART.102-** MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DESECHO DE RESIDUOS SOLIDOS
- ART.103-** SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
- ART.104-** ZONAS RESIDENCIALES

## **CAPITULO XIV**

### **NORMAS MINIMAS DE CONSTRUCCION PARA EDIFICACIONES DE UNO Y DOS PISOS**

- ART.105-** CONSTRUCCIONES DE MAS DE DOS PISOS
- ART.106-** NORMAS MINIMAS DE CONSTRUCCION PARA EDIFICACIONES HASTA DE DOS PISOS
- ART.107-** EXCAVACIONES
- ART.108-** FUNDACIONES
- ART.109-** MUROS
- ART.110-** ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO
- ART.111-** PISOS
- ART.112-** ENTREPISOS
- ART.113-** TECHOS
- ART.114-** AJUSTE A LAS NORMAS

## **CAPITULO XV**

### **NORMAS MINIMAS DE INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS**

- ART.115-** INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS
- ART.116-** SISTEMAS DE SUMINISTRO Y EVACUACION
- ART.117-** DISTRIBUCION Y SUMINISTRO DE AGUA
- ART.118-** CONCESION DE AGUA
- ART.119-** REDES DE DISTRIBUCION
- ART.120-** INSTALACION DE TUBERIAS
- ART.121-** SISTEMA DE DESAGUE

- ART.122-** LOCALIZACION DE DESAGUES
- ART.123-** CARACTERISTICAS TECNICAS DE LOS DESAGUES
- ART.124-** SUPERVISION DE INSTALACION
- ART.125-** CONDICIONES DE DESCOLE
- ART.126-** DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS
- ART.127-** APARATOS DE FONTANERIA
- ART.128-** NORMAS GENERALES DE INSTALACION
- ART.129-** INSTALACIONES ELECTRICAS
- ART.130-** INSTALACIONES DOMICILIARIAS
- ART.131-** INTERRUPTOR DE PROTECCION

## **CAPITULO XVI**

### **PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

- ART.132-** LICENCIAS
- ART.133-** INSCRIPCION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS
- ART.134-** AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO
- ART.135-** LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANISMO
- ART.136-** TRAMITES A REALIZAR
- ART.137-** INSPECCION DE OBRAS
- ART.138-** LICENCIAS DE CONSTRUCCION
- ART.139-** URBANIZACION Y CONSTRUCCION
- ART.140-** PERMISO DE VENTA PARA URBANIZADORES
- ART.141-** VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS EXPEDIDOS POR LA SECRETARIA DE PLANEACION
- ART.142-** POLIZA DE GARANTIA PARA VIVIENDAS NUEVAS
- ART.143-** PROYECTO DE DESARROLLO INDUSTRIAL E INSTITUCIONAL
- ART.144-** INICIACION DEL DESARROLLO DE PREDIOS
- ART.145-** OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR
- ART.146-** DISEÑO DE REDES Y VIAS PARA NUEVAS URBANIZACIONES



## **CAPITULO XVII**

### **SANCIONES Y OTRAS DISPOSICIONES**

- ART.147-** SANCIONES
- ART.148-** REVISION CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LOS ACTOS DE LOS ALCALDES
- ART.149-** FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA DMINISTRACION
- ART.150-** DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION
- ART.151-** DESOCUPACION DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO
- ART.152-** DESOCUPACION DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS
- ART.153-** DEMOLICION INMUEBLES CONSTRUIDOS SIN AUTORIZACION
- ART.154-** EJECUCION DE OBRAS EN EL TIEMPO AUTORIZADO
- ART.155-** COMUNICACIÓN DE SANCIONES A GREMIOS DE PROFESIONALES
- ART.156-** REQUISITOS DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS
- ART.157-** COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PUBLICAS
- ART.158-** PLANES PARCIALES
- ART.159-** FACULTADES ESPECIALES
- ART.160-** VIGENCIA DE INICIACION DEL PRESENTE PROYECTO DE ACUERDO

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE RISARALDA  
MUNICIPIO DE QUINCHIA**

**PROYECTO DE ACUERDO N° DE 1999**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUINCHIA, 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 territorial y reglamentación del uso 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; y que el decreto 879 de mayo 13 de 1998 reglamenta la adopción de la ley 388, por lo tanto resalta la obligatoriedad de la misma.

Que el Ordenamiento Territorial (OT), 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, es un instrumento o herramienta de gestión administrativa, que 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 ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que por tener el municipio de Quinchía una población entre 30.000 y 100.000 habitantes (38.680, según proyección del Dane), le corresponde de acuerdo a la Ley 388 de 1997, elaborar su PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Que en razón de todos los considerandos anteriores, el Honorable Concejo Municipal de Quinchía (Risaralda), en uso de sus atribuciones legales y Constitucionales,

## **A C U E R D A:**

**ARTICULO 1. ADOPCION DEL PLAN.** Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Quinchía, consignado en el presente proyecto de acuerdo. Hacen parte integral del mismo, los documentos diagnóstico, técnico, los mapas y anexos a los cuales aquí se hace referencia.

<p style="text-align: center;"><b>CAPITULO I</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ASPECTOS GENERALES</b></p>
---

**ARTICULO 2. CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

**ARTICULO 3. PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es el instrumento básico de planificación para adelantar y desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, que articulan y dinamizan el Plan de Desarrollo y los distintos Planes Sectoriales.

**ARTICULO 4. PRINCIPIOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.** El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, se adelanta bajo los principios de:

- Coordinación administrativa e inter institucional
- Participación social
- Equidad
- Sostenibilidad

- Competitividad
- Equilibrio del desarrollo territorial
- Función social y ecológica de la propiedad
- Prevalencia del interés general sobre el interés particular
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios

## **ARTICULO 5. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

- a. Contribuir a mejorar las condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales, y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal, y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b. Ayudar a la preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad social y cultural.
- c. Propender por el desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural en su contexto regional.
- d. Contribuir al desarrollo humano sostenible y la ampliación de las oportunidades y posibilidades de la población al derecho fundamental a un ambiente sano y productivo.
- e. Contribuir al fortalecimiento del proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- f. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- g. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- h. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con sus necesidades y la ubicación regional del municipio
- i. Identificar la infraestructura para ejecutar el modelo de desarrollo propuesto por el municipio.

- j. Velar por la calidad del espacio público, definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

**ARTICULO 6. ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.** Para lograr la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la Administración Municipal tendrá en cuenta por lo menos las siguientes estrategias:

- a. Planificar la adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo municipal.
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- c. Evitar los asentamientos humanos en zonas de alto riesgo y establecer planes de manejo para las áreas sometidas a amenazas naturales.
- d. Estimular la ocupación ordenada y racional de las áreas no desarrolladas dentro de la zona urbana.
- e. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- f. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- g. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.
- h. Concertar con todos los actores sociales la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.** El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

**ARTICULO 8. INSTRUMENTOS TECNICOS.** La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

**ARTICULO 9. METODOLOGÍA DE REVISION DEL PLAN.** Los procesos futuros de ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal deberá tener en cuenta los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes y las normas vigentes.

**ARTICULO 10. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL.** Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

El responsable del Sistema de Información Municipal será la Secretaría de Planeación Municipal, la cual suministrara la información necesaria a las entidades del orden municipal, departamental y nacional, de acuerdo a las instrucciones que fije el Alcalde.

**ARTICULO 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se incorporarán al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

**ARTICULO 12. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.** Para garantizar la realización y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio y su continuidad y legitimación del proceso de ordenamiento territorial, se conformará por parte de la administración municipal el Consejo Consultivo de Ordenamiento, como una

instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial, el cual como mínimo estará conformada por:

- Personero Municipal
- Secretario de Planeación Municipal
- Un representante del Honorable Concejo Municipal
- Un representante del Consejo de planificación municipal
- Un representante de los gremios y/o comerciantes
- Un representante de las Juntas de Acción Comunal urbanas
- Un representante de las Juntas de Acción Comunal rurales
- Un representante de los indígenas
- Delegado ambiental de la Carder

**ARTICULO 13. VIGENCIA.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal, por lo tanto señala la vigencia de sus componentes y contenidos a corto (tres años), mediano (seis años) y largo plazo (nueve años), equivalentes a tres (3) períodos constitucionales de la Administración Municipal.

**ARTICULO 14. ACCIONES PRIORITARIAS.** Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a. La divulgación amplia y efectiva del Plan.
- b. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.



## **CAPITULO II**

### **EL TERRITORIO MUNICIPAL**

**ARTICULO 15. JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL.** El municipio de Quinchía tiene los siguientes límites: (Ordenanza N° 035 del 24 de Diciembre de 1975 de la Asamblea Departamental del Risaralda).

Por el norte: Con el municipio de Riosucio (Caldas)  
Por el Oriente: Con los municipios de Neira y Filadelfia (Caldas)  
Por el Sur: Con el municipio de Anserma (Caldas)  
Por el Occidente: Con el municipio de Guática (Risaralda) así: partiendo del cruce del camino del Oro o Barroblanco con la quebrada del Oro; lugar de concurso de los municipios de Guática, Quinchía y el Departamento de Caldas se sigue por el citado camino en dirección Sur -Oeste (SW) que sigue por el filo de la cuchilla de Barroblanco hasta encontrar la carretera central que viene de Medellín; por la carretera siguiendo la misma dirección por su costado occidental(W) hasta encontrar el camino guaspalla, cerca al sitio de Súmera; por este camino en dirección Sur - Este (SE) el cual sigue por el divorcio de aguas que forma la cuchilla de Piñales, pasando por el sitio del mismo nombre hasta la intersección de este filo con el río Opiramá; Por este río aguas abajo hasta su confluencia con la quebrada Bendecida, lugar de concurso de los municipios de Guática, Quinchía y el Departamento de Caldas.

**ARTICULO 16. CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO.** El Municipio de Quinchía (Risaralda) de conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, para fines administrativos y de gestión pública, adopta y delimita la división territorial como aparece en el mapa XX, el cual presenta su clasificación como suelo urbano, de expansión urbana y suelo rural.

**ARTICULO 17. SUELO URBANO.** Comprende las áreas cuya aptitud y destinación, le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro cuyos limites se establecen a continuación: (Ver Mapa N° XX y documento técnico, zona urbana).

PUNTO	DISTANCI A	UBICACIÓN	COORDENADAS		OBSERVACIONES
			NORTE (metros Norte)	ESTE (metros. Este)	
A		Extremo noroccidental	1.083.507	1.149.026	
B	90	Dirección este	1.083.510	1.149.016	
C	80	Carretera que va hacia la vereda la Itálica	1.083.430	1.149.034	
D	20	Dirección sur – oeste,	1.083.214	1.149.238	Camino que conduce del vivero a la piscina el baikal
	240	Dirección este			
E	80	Dirección oeste	1.083.184	1.149.226	
F		del estadero el baikal, Cra 17	1.083.144	1.149.158	
G	150	Dirección sur (cra17 No 10-20)	1.083.020	1.149.110	
H	340	Dirección este calle 5a No 16-60)	1.082.940	1.149.444	
I	150	Dirección sur (calle 5a Cra15)	1.082.790	1.149.434	
J	270	Dirección sur este	1.082.650	1.149.660	Carretera que conduce de Lavapie a Batero
K	820	Dirección sur(Cra 2 calle 1)	1.081.830	1.149.670	
L	140	Dirección sur oeste	1.081.690	1.149.620	la Unión
M	180	Dirección nor oeste (calle 3a)	1.081.816	1.149.490	
N	130	Dirección oeste	1.081.840	1.149.360	
O	70	Dirección sur	1.081.780	1.149.358	
P	30	Dirección sur oeste	1.081.760	1.149.330	
Q	120	Dirección nor oeste	1.081.850	1.149.260	
R	54	Dirección nor este	1.081.890	1.149.294	
S	300	Dirección nor oeste	1.082.112	1.149.106	
T	70	Dirección sur oeste	1.082.056	1.149.060	
U	60	Dirección nor oeste	1.082.068	1.149.000	
V	104	Dirección norte	1.082.172	1.149.000	
W	340	Dirección noroeste (cra10 cle14)	1.082.384	1.148.750	
X	610	Dirección norte	1.082.994	1.148.750	Continúa.....
Y	240	Dirección este(Cra 17 transv.11)	1.082.994	1.149.000	

Z	440	Dirección nor oeste	1.083.435	1.149.028	Carretera que conduce de la vereda la Ceiba hasta el cruce que conduce a la vereda la Itálica.
	80	Dirección norte, encontramos el punto A, punto de partida.			

**ARTICULO 18. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Esta constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

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

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

En el municipio de Quinchía estas zonas son las siguientes: (Ver mapa del Perímetro Urbano).

**PERIMETRO URBANO Y AREAS DE EXPANSION<sup>1</sup>**

	AREA TOTAL (Has)	%
<b>PERIMETRO URBANO</b>	94.5	
<b>ZONAS DE EXPANSION</b>		
ZONA 1	8.06	58.75
ZONA 2	0.37	2.70
ZONA 3	1.30	9.47
ZONA 4	2.24	16.33
ZONA 5	0.27	1.96
ZONA 6	0.68	4.96
ZONA 7	0.80	5.83
<b>TOTAL</b>	<b>13.72</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Areas obtenidas mediante planimetro digital. Coordinación PORTE Municipal.

ZONA 1.

<b>PUNTO</b>	<b>DISTANCIA</b> (metros lineales)	<b>UBICACIÓN</b>	<b>COORDENADAS</b> <b>NORTE</b> (metros Norte)	<b>COORDENADAS</b> <b>ESTE</b> (metros Este)
Z		Nor oeste		
1A	40	Dirección oeste	1.083.428	1.148.888
1B	120	Dirección oeste	1.083.428	1.148.768
1C	Igual punto X		1.082.994	1.148.750
1D	Igual punto Y Vía la ceiba	Dirección nor oeste hasta llegar al punto 1ª	1.082.994	1.149.000

ZONA 2.

<b>PUNTO</b>	<b>DISTANCIA</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>COORDENADAS</b> <b>NORTE</b> (metros Norte)	<b>COORDENADAS</b> <b>ESTE</b> (metros Este)
2A	Igual punto A		1.083.507	1.149.026
2B	70	Dirección oeste	1.083.501	1.148.952
2C	Siguiendo la carretera principal (80)	dirección sudeste	1.083.424	1.148.992
2D	26	Dirección este hasta punto Z.	1.083.435	1.149.028
	78	Dirección norte hasta llegar al punto 2A		

ZONA 3.

<b>PUNTO</b>	<b>DISTANCIA</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>COORDENADAS</b> <b>NORTE</b> (metros Norte)	<b>COORDENADAS</b> <b>ESTE</b> (metros Este)
3A	Igual punto D		1.083.214	1.149.238
3B	Igual punto E		1.083.184	1.149.226
3C	190	Dirección nor oeste	1.083.340	1.149.164
3D	90	Dirección sur oeste	1.083.320	1.149.084
	120	Dirección sur este hasta llegar al punto 3A		

ZONA 4.

<b>PUNTO</b>	<b>DISTANCIA</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>COORDENADAS NORTE (metros Norte)</b>	<b>COORDENADAS ESTE (metros Este)</b>
4A		Cra 12 Calle 1	1.082.540	1.149.694
4B	120	Dirección este	1.082.540	1.149.805
4C	196	Dirección sur	1.082.344	1.149.805
4D	120	Dirección oeste	1.082.344	1.149.694
	196	Dirección norte hasta llegar al punto 4A		

ZONA 5.

PUNTO	DISTANCIA	UBICACIÓN	COORDENADAS NORTE (metros Norte)	COORDENADAS ESTE (metros Este)
5A	Igual punto K		1.081.830	1.149.670
5B	140	Dirección sur	1.081.692	1.149.660
5C	Igual punto L 146	Dirección oeste Dirección nor este hasta llegar al punto 5A	1.081.690	1.149.620

ZONA 6.

PUNTO	DISTANCIA	UBICACIÓN	COORDENADAS NORTE (metros Norte)	COORDENADAS ESTE (metros Este)
6A	del punto V 150	Dirección oeste	1.082.190	1.148.856
6B	60	Dirección sur este	1.082.146	1.148.896
6C	140	Dirección sur	1.082.006	1.148.896
6D	50 180	Dirección oeste Dirección nor este hasta llegar al punto 6A	1.082.008	1.148.846

ZONA 7.

PUNTO	DISTANCIA	UBICACIÓN	COORDENADAS NORTE (metros Norte)	COORDENADAS ESTE (metros Este)
7A	Igual al punto 6D		1.082.008	1.148.846
7B	160	Dirección sur este	1.081.856	1.148.860
7C	150 200	Dirección oeste Dirección nor este hasta llegar al punto 7A	1.081.856	1.148.712

**ARTICULO 19. BARRIOS DEL CASCO URBANO.** Para lograr una mejor gestión de la administración municipal frente a la población del casco urbano, el mismo se divide en doce barrios, a saber: Galán, Gaitán, Junín, Jardín, Gobía, Primero de Mayo, Miraflores, La Unión, Niño Jesús, La Plazuela, Camilo Torres y Ricaute. (Ver mapa de zonificación por Barrios).

**ARTICULO 20. SUELO RURAL.** Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y de expansión urbana y los límites municipales. (Ver mapa antes citado de clasificación general del territorio).

**ARTICULO 21. CORREGIMIENTOS Y VEREDAS.** Con el fin de mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el municipio de Quinchía se organiza en cuatro corregimientos: Irra, Naranjal, Santa Elena y Batero, y ochenta (80) veredas, a saber:

**JURISDICCION DE VEREDAS POR CORREGIMIENTO Y CASCO URBANO.**

<b>CASCO URBANO</b>	<b>NARANJAL</b>	<b>SANTA ELENA</b>	<b>BATERO</b>	<b>IRRA</b>
LA CEIBA	CHORROSECO	SAN JOSE	EL TABOR	EL NARANJO
PLANADAS	LAS CRUCES	LA PRIMAVERA	BELLAVISTA	LAS TROJES
OPIRAMA	YARUMAL	LA CIENAGA	HUISANA	SAUSAGUA
EL CAIRO	LA PALMA	CAÑAVERAL	EL HIGO	RISARALDITA
BARRO BLANCO	SANTA MARIA	BUENOS AIRES	MORETA	GINEBRA
LA ITALICA	SANTA SOFIA	SAN JUAN	MIRACAMPOS	EL CALLAO
ALEGRIAS	LA LOMA	VILLARICA	EL GUAMO	MAPURA
ARGENTINA ALTA	PALOGRANDE	MANZANARES	LA FLORESTA	AGUA SALADA
LA ARGENTINA BAJA	CEDRAL	GUAYABAL	LA PEÑA	VERACRUZ
EL PENCIL	LA CUMBRE	EL RETIRO	EL PORVENIR	AGUAS CLARAS
PUNTELANZA	LOS MEDIOS	EL GUAYABO	BUENAVISTA	MIRAFLORES
RIOGRANDE		PIEDRAS	JUAN TAPAO	GUERRERO
QUINCHIA VIEJO		MATECAÑA	MINARICA	COROZAL
POMESIA		LLANADAS	SARDINERO	LA ESMERALDA
CARTAGUEÑO				CEIBAL
SUMERA				CHUSCAL ALTO
INSAMBRA				CHUSCAL BAJO
MURRAPAL,				LA PERLA
MORRO CAUSTRIA				
ENSENILLAL				
VERSALLES				
SANTA CECILIA				
VILLA NUEVA				

**ARTICULO 22. PERIMETROS DE CABECERAS DE CORREGIMIENTOS.** La administración municipal definirá, en el mediano plazo y de acuerdo con

estudios técnicos, los perímetros de las cabeceras de los corregimientos de Irra, Santa Elena, Naranjal y Batero.

**ARTICULO 23. CREACION DE CORREGIMIENTOS.** Para la creación de un nuevo Corregimiento se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Para crear un nuevo corregimiento, éste debe estar conformado al menos por quince (15) Veredas.
- a. Contar con el visto bueno de los Presidentes de las Juntas de Acción Comunal de las veredas que aspiran a conformar el nuevo corregimiento.
- b. Contar con el visto bueno de al menos el 50% de la población mayor de edad de las veredas que aspiran a conformar el nuevo corregimiento.
- c. Visto bueno de los Corregimientos (y de ser el caso, de las veredas que competen al casco urbano) objeto del desglose territorial para el nuevo Corregimiento.
- d. Contar con un asentamiento sede del nuevo Corregimiento con un mínimo de doscientas (200) viviendas nucleadas, y una población no inferior a mil habitantes.
- e. La sede nucleada debe contar al menos con buena accesibilidad vial y con una infraestructura mínima de: Servicios de agua, alcantarillado y energía; servicio de salud; escuela; y establecimientos comerciales que garanticen el abastecimiento a sus pobladores.
- f. Las veredas del nuevo corregimiento deben contar con una población total mínima de 5.000 habitantes.

**ARTICULO 24. CREACION DE VEREDAS.** Para la creación de un nueva Vereda se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Contar con el visto bueno de al menos el 60% de la población mayor de edad localizada en el área que conforma la nueva vereda.
- b. Visto bueno de los presidentes de las Juntas de Acción Comunal de las veredas objeto del desglose territorial para la nueva vereda.
- c. Visto bueno de al menos el 50% de la población mayor de edad de las veredas objeto del desglose territorial.
- d. La nueva vereda y la(s) vereda(s) de la(s) que se desglobe(n) debe(n) contar como mínimo con ciento cincuenta (150) viviendas, y una población no inferior a seiscientos (600) habitantes.
- e. La nueva vereda debe contar por lo menos con un área de doscientas (200) hectáreas.



- f. La(s) vereda(s) de la(s) que se desglobe(n) deben quedar por lo menos con las mismas condiciones preestablecidas en los literales anteriores para las nuevas veredas.

**ARTICULO 25. DESGLOBES EN LA ZONA RURAL.** En caso de desglobe en la zona rural, el municipio dará cumplimiento a la Ley que establece el área mínima de desglobe rural, esto es de 3 Ha. (30.000 m<sup>2</sup>).

En predios incorados, el municipio velará por el cumplimiento de las disposiciones del INCORA (Capítulo IX de la Ley 160 de 1993) el cual permite desglobes inferiores a las tres hectáreas.

Solamente en las cabeceras de los corregimientos se permitirá las urbanizaciones rurales; en las zonas rurales fuera de las cabeceras de los corregimientos se podrán generar urbanizaciones de máximo 15 unidades, si previamente se ha seguido un proceso de reincorporación de tierras y se tiene una evaluación favorable del impacto ambiental emitido por la autoridad ambiental del departamento.

### **CAPITULO III**

## **SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS**

**ARTICULO 26. ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS.** En el municipio de Quinchía se declaran los siguientes Ecosistemas Estratégicos:

- Parque Municipal Natural Cerro Gobia (Creado por el Acuerdo Municipal 032 del 10 de Septiembre de 1996). Es un área de conservación activa donde debe realizarse el aprovechamiento de los recursos naturales existentes en forma sostenida. Esta área esta localizada a partir de la cota de 1900 m.s.n.m.
- Cerros de recuperación paisajistico y ambiental, a saber: Batero, Puntelanza, Cantamonos, Opiramá, San Antonio, Ginebra, San Benito y la Cumbre. Estas áreas han sufrido degradación por causas naturales y antrópicas por lo que requieren su rehabilitación y recuperación.

**ARTICULO 27. ZONAS DE RESERVA FORESTAL.** En el municipio de Quinchía se declaran como áreas de reserva forestal, las siguientes: (Ver mapa de áreas de manejo especial):

a. Area forestal protectora.

Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o plantados, con el fin de proteger el recurso forestal y los recursos naturales renovables asociados a él.

En esta categoría además de las 600 hectáreas definidas en el Uso Sugerido del Suelo, se incluyen las áreas de interés hídrico tendientes a la recuperación de las condiciones de regulación y de calidad hídrica en las zonas urbanas y rurales. La conservación y preservación del recurso hídrico en las Cuencas Hidrográficas tiene como finalidad fundamental manejar en forma sostenible la oferta de 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 ecosistémicas. Estas áreas se localizan especialmente en las veredas La Ceiba y El Tabor a partir de la cota de los 2.000 m.s.n.m. y el corregimiento de Batero a partir de los 1.800 m.s.n.m.

b. Areas forestales protectoras productoras.

Son las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados, para proteger los recursos naturales renovables, que pueden ser objeto de actividades de producción sostenible, sin perder su función protectora.

En esta categoría están identificadas las zonas abastecedoras de los 63 acueductos con que cuenta el municipio (Ver Mapa Areas naturales Protegidas).

Dentro de estas áreas se declaran para la protección del recurso hídrico una área de 100 metros a la redonda de los nacimientos para las zonas que abastecen el acueducto urbano y las cabeceras de los corregimientos; para los otros nacimientos de agua, el área de protección dependerá de las condiciones económicas y ambientales de la zona, pero en ningún momento podrá ser inferior de 2000 metros cuadrados.

c. Areas naturales protegidas

Son aquellas que demandan prioridad para su protección y conservación por sus valores ecológicos, biodiversidad, culturales o históricos, por los beneficios directos a la población y el desarrollo. En el municipio de Quinchía las áreas naturales protegidas son:

- Parque Municipal Natural Cerro Gobía (Acuerdo municipal 032 de 1996). Su función principal es la de ser un área de aprovechamiento y conservación del recurso hídrico, de biodiversidad y de interés paisajístico. Compreendido entre los 1.900 y los 2.250 m.s.n.m.
- Cerro Batero. Su función principal es la de ser un área de interés paisajístico, cultural y de menor grado de aprovechamiento hídrico. Compreendido entre los 1.850 y los 2.000 m.s.n.m.

d. Areas de recuperación e interés paisajístico.

Son áreas que por sus características naturales y paisajísticas presentan un potencial turístico y recreativo, pero que en la actualidad presentan un alto grado de intervención antrópica que demandan un plan de recuperación ambiental.

En el municipio estas áreas están definidas por los siguientes cerros: Puntelanza (entre los 2.000 y los 2.100 m.s.n.m.), Cantamonos (entre los 1.900 y los 2.050 m.s.n.m), Opiramá (entre los 1.850 y los 2.000 m.s.n.m), San Antonio (entre los 1.200 y los 1.250 m.s.n.m.), Ginebra (entre los 1.200 y los 1.250 m.s.n.m.), San Benito (entre los 1.150 y los 1.200 m.s.n.m) , Cerros de la vereda la Ciénaga(entre los 2050 y los 2100), San Juan (entre los 2050 y 2100) y de la vereda el Cedral (entre los 1.850 y los 1.950 m.s.n.m.).

**ARTICULO 28. AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.** Se declaran como áreas de Amenaza Natural, aquellas que representan alto riesgo de ocurrencia de desastres, por sus características geomorfológicas, que manifiestan en su mayoría procesos erosivos definidos generalmente en el municipio como: movimientos de masa ocasionados por la erosión lateral de quebradas o socavamiento y que configuran escarpes en forma escalonada, deslizamientos rotacionales por saturación hídrica y/o desplazamientos relativos con formación de grietas por la acción de aguas subterráneas; en razón de lo anterior (basado en lo descrito en el documento diagnóstico y documento técnico), y teniendo en cuenta la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas, se delimitan en el mapa de

amenazas naturales, a saber:

1. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS DE ORIGEN NATURAL EN LA ZONA URBANA (ver mapa de Amenazas y Riesgos zona urbana)
  - a. Por movimientos de masa:
    - Sector nor oriental (Vía que conduce al corregimiento de Batero).
    - Sector sur occidental (Quebrada la Unión).
    - Sector sur oriental (Vía que conduce al cementerio)
    - Sector nor occidental (Carretera a la Ceiba)
  - b. Por socavación de orillas:  
Las quebradas La Unión, El Morro y el Matadero (hacia el norte de la zona urbana).
  - c. Por desprendimiento de material en taludes sub verticales:  
Talud localizado en la carrera 7 entre las calles 9 y 10.
  - d. Por erosión superficial en surcos:  
En aquellos sectores del casco urbano que no cuentan con una adecuada infraestructura para la evaluación de las aguas lluvias (Barrio Galán).
  - e. Por desprendimiento de bloques de roca:  
Flanco sur del Cerro Gobia.

AREAS DE LA ZONA URBANA YA URBANIZADAS QUE REQUIEREN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y/O AQUELLAS EN LAS QUE DEBEN IMPLEMENTARSE LOS CORRECTIVOS NECESARIOS PARA GARANTIZAR SU ESTABILIDAD.

- Barrio La Unión: Entre las carreras 4 y 5 y las calles 2 y 4, en las márgenes de la quebrada La Unión
- Barrio Galán
- Sector sobre la carrera 8 con calles 7 y 8
- Sector comprendido entre calle 1 – 5 con carreras 9 y 10,
- Entre la carrera 10 hacia el norte y la carrera 17, entre calle 8a y

calle 6ª

- El Barrio primero de mayo

**ZONAS CONSIDERADAS DE ALTO RIESGO.**

- En la carrera 7 frente al barrio Primero de Mayo que corresponde a un talud vertical
- Calles 8 y 10 margen sur de la carrera 16
- Vía que conduce al cementerio, perteneciente al barrio gobia

**ZONAS NO URBANIZADAS NI URBANIZABLES QUE PRESENTAN RESTRICCIONES MODERADAS A CRÍTICAS Y QUE REQUIEREN MEDIDAS DE PROTECCIÓN QUE GARANTICEN SU ESTABILIDAD.**

- Zona de la quebrada El Morro (al sur del Barrio Primero de Mayo y Sector occidental de la quebrada La Unión
- Carretera que conduce al Corregimiento de Batero
- El barrio Primero de Mayo

**ZONAS IDENTIFICADAS COMO EE (ESTABILIZACIÓN ESPECIAL), LAS CUALES ESTÁN LOCALIZADAS EN:**

- El sector Avenida 8 con carreras 10 y 11
- Las calles 13B y 13C del Barrio Galán
- En la calle 13B donde el desnivel llega a ser de 2,5 metros

**2. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS DE ORIGEN NATURAL EN LA ZONA RURAL**

Riesgo geomorfológico: Están identificados en el Mapa de riesgos, área rural así:

1. El Tabor: falla geológica en la finca Alto Bonito, está afectando el acueducto de El Higo y amenaza a seis familias de esta misma vereda. Es de difícil manejo y de riesgo alto.

2. Inestabilidad de la banca de la carretera que conduce a Riosucio; es de riesgo Medio y manejable con obras de infraestructura.
3. Inestabilidad de la banca que de Miracampos conduce al Higo; es de Riesgo Medio y manejable con trinchos y revegetalización.
4. Inestabilidad de la carretera que de Cartagüeño conduce a Sardinero; es de riesgo medio y es manejable construyendo las obras de arte.
5. Insambrá: Remoción en masa que está amenazando el acueducto y varias viviendas; es de riesgo Alto y de difícil manejo.
6. La Argentina. Remoción en masa que está amenazando el acueducto; es de riesgo medio y de difícil manejo.
- 7 y 8. Inestabilidad de la banca de la carretera que conduce a Anserma, afectando el acueducto de Súmera; es de riesgo alto, manejable con obras de infraestructura (difícil manejo)
9. Procesos erosivos que socavan las orillas de la quebrada La Primavera, presencia de rocas de considerable tamaño que con una creciente podrían rodar, afectando la carretera y varias viviendas. Es de riesgo alto y manejable con obras de infraestructura y revegetalización.
10. Remoción en masa que afecta la carretera que conduce a la escuela de La Cumbre, ocasionados por cortes severos y pendientes altas, mal manejo de aguas residuales. Es de riesgo medio y manejable.
11. Carretera Piedras Manzanares: Inadecuada disposición del material de corte en la apertura de la vía y remoción en masa ocasionado por los cortes severos y las altas pendientes. Es de riesgo medio y manejable con las obras de arte y de estabilización.
12. Remoción en masa en la cuchilla de La Esmeralda que afecta el acueducto de Corozal, Chuscal Bajo Y Guerrero, causado por erosión fluvial y por técnicas inadecuadas de cultivo. Es de riesgo alto y manejable con la utilización de técnicas adecuadas de cultivo.
13. Erosión ocasionada por el mal manejo de los estériles de la explotación minera en Miraflores; es de riesgo alto, agravado por la presencia de productos tóxicos como el cianuro y el mercurio.

14. Inestabilidad de la banca de la carretera Irra - Chuscal Bajo; es de riesgo medio y es manejable con la construcción de las obras de arte y manejo de taludes.
15. Remoción en masa en carretera que de Quinchía conduce a Batero, sector vereda Huisana.
16. Falla geológica que afecta el equipamiento en la zona poblada del corregimiento de Santa Elena.
17. Desestabilización de la vía que conduce de Quinchía a la vereda Cruces.
18. Desestabilización de la banca en la vía que de la vereda la Ceiba conduce a la zona urbana de Quinchía. Su causa corresponde al mal manejo de aguas.
19. Desestabilización de la carretera que de Quinchía conduce a la vereda la Ceiba.
20. Falla geológica existente en la vereda Versalles.
21. Desestabilización del terreno en la vereda Cañaverál.
22. Desestabilización del terreno (vereda Batero).
23. Desestabilización del terreno (Cerro Batero).
24. Desestabilización de la carretera que de Quinchía conduce a Moreta
25. Desestabilización de la banca con amenaza de remoción en masa que afecta viviendas aledañas y en la escuela de Matecaña.
26. Mal manejo de las aguas de escorrentía en la carretera, presencia de lixiviados generando remoción en masa (vereda la Ciénaga vía a San Juan). El cuerpo del talud sometido a un fuerte empuje hidrostático, por el vertimiento difuso de las aguas provenientes de la cuneta de la carretera, sobre la parte superior del talud.

**ARTICULO 29. ESTUDIOS GEOLOGICOS.** Teniendo en cuenta la alta vulnerabilidad del territorio municipal, se tendrá como prioridad en el mediano plazo la ejecución de nuevos estudios de Geología Ambiental, que revisen y

actualicen las acciones para su mitigación, implementadas por el municipio y que permita con un alto nivel de detalle, especialmente en el área rural reconocer las áreas de mayor afectación que permitan mitigar el riesgo sísmico existente.

## **CAPITULO IV**

### **CLASIFICACION DEL SUELO RURAL**

**ARTICULO 30. CLASIFICACION DEL SUELO RURAL.** El suelo rural del municipio de Quinchía se clasifica en las siguientes zonas:

a. **FORESTAL PROTECTORA**

A esta categoría corresponde alrededor del 6% del área total del municipio, las cuales se encuentran por encima de los 2.000 m.s.n.m.. Además, en esta área están ubicados los nacimientos del acueducto urbano, del acueducto Regional de Miracampos, que abastece 9 veredas y del acueducto Regional de Bonafont que abastece 6 veredas de Quinchía y 12 de Bonafont (Caldas). Adicionalmente, se presentan otros tipos de áreas, a saber:

- Areas con pendiente superior al 70%
- Areas que presentan alta amenaza a eventos naturales como procesos erosivos avanzados, susceptibilidad a movimientos de masa y susceptibles a inundaciones.
- Areas que presentan limitaciones en la profundidad efectiva del perfil del suelo (menor de 20cm).
- Areas que presentan ecosistemas de importancia para la conservación de la flora y fauna.
- Terrenos baldíos cubiertos con bosque natural.
- Retiros de cauces, zonas de nacimientos, áreas de recarga de acuíferos, áreas de regulación de caudales y humedales.

b. **FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA**



Estas áreas están conformadas por más o menos el 8.21% del total del municipio, y corresponden a:

- Cuencas hidrográficas abastecedoras de acueductos rurales.
- Areas cubiertas con relictos de guaduales y especies afines como bambú, guaduilla y caña brava.
- Areas de media a alta pluviosidad proyectadas como fuentes alternas de abastecimiento.

#### c. AGROFORESTAL

Estas áreas que abarcan alrededor del 81.5% del área total del municipio se caracterizan por ubicarse en su mayoría, en terrenos con pendientes superiores al 30%, suelos desde moderadamente profundos a profundos, sin pedregosidad, bien drenados y sometidos a precipitaciones moderadas.

Son zonas que por su alta densidad poblacional y actividad socioeconómica importante basada en agricultura de subsistencia, requieren ser utilizadas bajo prácticas acordes a su fragilidad a procesos erosivos y buscando entonces la conservación de los suelos y el aprovechamiento de los recursos existentes en los predios.

#### d. ACTIVIDAD MIXTA

Estas zonas representan alrededor del 3.63% del área total del municipio, y se caracterizan por presentar suelos que van desde moderadamente profundos a profundos, bien drenados, abundante cantidad de materia orgánica, alta precipitación y pendientes moderadas.

Se propone conservarla como un área donde se desarrollen actividades de carácter mixto, cuyas máximas restricciones irán de acuerdo a la utilización de sistemas productivos acordes con la fragilidad del ecosistema.

#### ▪ ACTIVIDAD MINERA

Corresponde principalmente a dos grandes áreas que sobresalen del mapa minero, ubicadas en la vereda Las trojes y Miraflores (minas de oro) y la vereda Opiramá (Carbón); cabe destacar sin embargo lo expuesto en el mismo mapa sobre las veredas en donde se extrae en menor cantidad

minerales (oro principalmente), como son: Juan Tapao, Mina rica, Guerrero, La esmeralda, Mápura, Aguas Claras, La Cumbre, La Ceiba, El Callao y el Chuscal bajo.

▪ **ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS**

Corresponden a las siguientes áreas:

- Parque Municipal Natural Cerro Gobia, a partir de la cota de 1.900 m.s.n.m.
- Los cerros: Batero, (a partir de los 1.850 m.s.n.m), Puntelanza (a partir de los 2.000 m.s.n.m), Cantamonos (a partir de los 1.900 m.s.n.m), Opiramá (a partir de los 1.850 m.s.n.m), San Antonio (a partir de los 1.200 m.s.n.m.), Ginebra (a partir de los 1.200 m.s.n.m.), San Benito (a partir de los 1.150 m.s.n.m), San Juan (a partir de los 2050 m.s.n.m) y los cerros de las veredas la Ciénaga (a partir de los 2050 m.s.n.m.) y el Cedral (a partir de los 1.850 m.s.n.m.)

## **CAPITULO V**

### **USOS DEL SUELO DE LA ZONA RURAL**

**ARTICULO 31. USOS EN LA ZONA FORESTAL PROTECTORA.**

En estas áreas se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal y manejo de la sucesión vegetal o reforestación, especialmente con especies nativas y con fines de protección.

**ARTICULO 32. USOS EN LA ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.** Estas zonas deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados, para proteger los recursos naturales

renovables que pueden ser objeto de actividades de producción sostenible, sin perder su función protectora.

### **ARTICULO 33. USOS EN LA ZONA AGROFORESTAL.**

En estas áreas la agroforestería como uso agropecuario se convierte en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenible. Adicionalmente, se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos de uso:

- Los diferentes cultivos y pastos se deben establecer bajo cubiertas de árboles.
- Se sugiere que esta zona sea aprovechada mediante la implementación de modelos agroforestales; hace parte de ésta clasificación los modelos silvoagrícolas, silvopastoriles y/o silvoagrícola – pastoriles
- Restringir todo tipo de cultivo limpio, denso y potreros con alto grado de tecnificación y que no admitan cubiertas arbóreas, especialmente terrenos con pendientes fuertes.
- Sólo se deben admitir algunas prácticas de cultivos tradicionales en lugares planos o que presenten muy poca pendiente.
- Se deberán conservar los nacimientos y cauces de aguas existentes, permitiendo el desarrollo de bosques naturales en su radio de influencia.
- En los bosques naturales existentes, no se podrán realizar aprovechamientos forestales con fines comerciales, sólo entresacas selectivas.
- Se recomienda establecer huertos leñeros familiares con especies apropiadas para esta actividad.
- Esta zona coincide con un gran número de microcuencas de abastecimiento de agua rural y con una amplia área de actividad agrícola cafetera y en menor magnitud de potreros, esto genera

limitantes para la práctica de las actividades agroforestales recomendadas. La principal restricción se presenta en las microcuencas de abastecimiento con actividad cafetera, las cuales deben ser consideradas como zonas de recuperación hídrica respecto a la calidad del agua. En los casos críticos que admitan cultivos de café con sombrío, se debe fomentar e implementar el "Beneficio Ecológico del café".

- Es prioridad la protección de cauces y partes altas de las microcuencas con cobertura vegetal natural.
- Barreras vivas.
- Integración de sistemas productivos teniendo en cuenta la incorporación de biomasa en todas las fases

En términos generales, para lograr la generación de una **producción sostenible** se deberán involucrar un manejo **agroecológico** y la implementación de la agroforestería es una de las prácticas agroecológicas aconsejadas; por éste motivo se considera que la declaración de las áreas agroforestales debe ser implementado en el municipio, en primera instancia por el área que comprende y en segunda instancia por que genera :

- ◆ Estructura arbórea compleja y eficiente que permite cultivos multiestrata, apropiados en zona andina y tropical.
- ◆ Es sustentable el sistema de producción involucrado en éste sistema, ya que genera beneficios para las poblaciones futuras y el mantenimiento de los recursos naturales existentes.
- ◆ Incremento de la productividad, por el aporte de biomasa, protección del suelo y generación de micro climas deseables para los cultivos y/o animales.
- ◆ Adaptable a las condiciones medioambientales, al interés del agricultor y a las necesidades del municipio.
- ◆ Aceptable desde el punto de vista económico y cultural del agricultor y/o dueño del predio.

**ARTICULO 34. USOS EN LA ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA.** En la zona propuesta para la actividad mixta, se debe considerar la posibilidad de la instalación de un amplio margen de cultivos en sistemas semi- intensivos y densos; sin embargo se deberá tener en cuenta los siguientes referentes generales:

- ◆ Pueden tener conjuntas las actividades agrícolas, pecuarias, agroforestales y forestales.
- ◆ Hacen parte de la actividad mixta, los cultivos limpios, semilimpios, densos y arreglos forestales.
- ◆ No se deben realizar prácticas de carácter intensivo.
- ◆ Se deberá insistir en involucrar en los sistemas productivos predominantes, tecnologías apropiadas en concertación con el agricultor que permita el aprovechamiento de los recursos, como lo es la implementación de:
  - Estructuras atrapasedimentos en materiales biodegradables.
  - Aplicación de abonos verdes.
  - Abonos orgánicos, utilizando los residuos de origen orgánico que se obtienen en la finca, mediante técnicas como el compostaje, el lombricomposteo, el baiyodo, el bokashi, los cuales permiten manejar de una manera más eficiente, estos residuos, que de otra forma, serían menos útiles y difíciles de manejar.
  - Disminución de la aplicación de agroquímicos.
  - Establecimiento de coberturas arbóreas para la protección de fuentes de agua.
  - Hacer un manejo ecológico de cultivos (Agricultura Orgánica), utilizando prácticas como la Alelopatía, la Rotación de Cultivos, Asociación de Cultivos, los Biopreparados para el control de plagas y enfermedades.

**ARTICULO 35. ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES.** Para las actividades agroindustriales definidas en el municipio básicamente por los Trapiches comunitarios existentes, se deberán tomar las medidas necesarias para evitar la contaminación con aguas residuales y aire especialmente, tales como:

- Se deben establecer bosques dendroenergéticos que garanticen el abastecimiento de la leña utilizada en el proceso de transformación, al igual que se deberán plantar árboles de la especie balsa, la cual es utilizada en la clarificación de los jugos.
- Se debe prestar especial atención a que los hornos utilizados sean muy eficientes y que garanticen el uso del bagazo como principal combustible.
- En ningún caso se permitirá la utilización de llantas o cualquier otro material contaminante, como combustible.
- Se adelantarán campañas educativas tendientes a que se haga un uso racional del agua, haciendo especial énfasis en las actividades de aseo de los trapiches comunitarios.
- Las áreas que estando cultivadas en caña panelera que presenten conflictos de uso deben involucrar el árbol en sus sistemas productivos.
- Se deben implementar e incentivar el uso de abonos orgánicos elaborados a partir de los residuos (cachaza y la ceniza del bagazo).

**ARTICULO 36. USOS EN LA ZONA DE ACTIVIDAD MINERA.** Para lograr optimizar la explotación racional y sostenible del sector minero se deberá tener en cuenta los siguientes referentes ambientales:

- El aprovechamiento del material de arrastre debe realizarse en forma mecanizada solamente en las terrazas aluviales amplias.
- La extracción manual o artesanal en áreas e debe permitir en áreas donde los ríos aporten material de arrastre como islas, bancos y playas, y su profundización máxima será de 5 metros; las áreas de acopio no podrán ser ubicadas en las zonas de protección forestal y se deben generar acciones para reubicar los existentes.
- No se podrán realizar actividades de explotación de materiales de arrastre en zonas ubicadas por encima de la bocatoma de acueductos ni antes de 200 metros de infraestructuras civiles y en los cascos urbanos.
- Para la actividad minera no se deberán arrojar los materiales estériles y colas, en zonas de pendiente fuerte, quebradas, ríos y drenajes.
- Para la extracción de materiales de construcción de cantera, no se podrá hacer la explotación por volcamiento, ni generar taludes mayores a 10 metros; no pueden estar localizadas en zonas de nacimientos, áreas de recarga de acuíferos, bosques naturales, ni áreas urbanas

PARAGRAFO 1: El municipio tendrá como prioridad en el corto plazo, realizar las gestiones que sean necesarias para la motivación en la elaboración del **Plan Ambiental Minero** para el municipio, que permita desde el corto plazo, formular acciones concretas para la explotación adecuada del mineral, fortalecimiento en salud ocupacional, y la adopción de practicas ambientales apropiadas en la región que mitiguen y compensen las acciones generadas sobre los recursos naturales del municipio.

**ARTICULO 37. USOS EN LAS AREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS.** El uso del suelo en las áreas denominadas ecosistemas estratégicos, será acorde con el uso sugerido del suelo para la zona donde se encuentre cada ecosistema, donde predominaran las prácticas para las áreas definidas como Bosque Protector – Productor y Bosque Protector sobre las demás.

- Se debe enmarcar en campañas de alto contenido educativo y ambiental con la participación directa de la comunidad.
- Conservación de las áreas aún existentes en bosque de secundario y relictos de guadua, mediante el incentivo a los propietarios en la liberación del pago de valorización por las áreas protegidas y/o propuestas similares concertadas entre el municipio, la Carder y el dueño de la finca.
- Fortalecimiento del Jardín Botánico Municipal, con la creación de bancos genéticos “in situ” y “ex situ “ en el Parque Municipal Natural “Cerro Gobía”.
- Para la preservación y recuperación de los recursos se deberá:
  - Elaborar un plan general para la protección de acueductos rurales y las fuentes de agua que abastecen el acueducto de la zona urbana.
  - Actividades de reforestación con especies nativas
  - De acuerdo con el uso sugerido para cada zona, prácticas que favorezcan la presencia de coberturas.
  - De acuerdo a la importancia y prioridad de la microcuencas es deberá realizar en el mediano plazo planes de manejo ambiental para cada microcuenca existente en el municipio.

- Desarrollar programas de forma permanente de educación ambiental con la comunidad local
- Elaborar planes de manejo en el corto plazo para los ecosistemas de mayor relevancia en el municipio como son el Cerro Batero, y el Parque natural Municipal Cerro Gobía.
- Elaborar un plan general en el mediano plazo para la protección de pendientes y cauces (en los recorridos de las microcuencas Quinchía, Guanguía, Batero, principalmente), basados en revegetalización natural y siembra de especies nativas y/o foráneas adaptadas al medio.
- Realizar en el corto y mediano plazo, en las áreas consideradas de reserva forestal Inventarios de Fauna y Flora
- Implementación en los planes de manejo propuestas tendientes a la construcción de corredores biológicos y senderos ecológicos entre ecosistemas estratégicos
- Se debe priorizar en el corto plazo especies animales y/o vegetales que requieran actividades educativas, de asistencia, para la preservación y /o recuperación.
- Desde el inicio de los planes y proyectos a desarrollar por parte del municipio de deberá involucrar y comprometer todos los actores sociales.

**ARTICULO 38. ADOPCION DEL USO SUGERIDO DEL SUELO RURAL.** Con base en lo descrito en la matriz de uso sugerido expuesta en el documento técnico(componente rural), y en los artículos 31 al 37 del presente proyecto de acuerdo, se adoptará el uso sugerido del suelo rural, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se priorizará la aplicación de prácticas agroecológicas generales como se explico en los artículos anteriores:
  - Integración de los sistemas de producción
  - Manejo de coberturas y abonos verdes
  - Siembra de especies forrajeras
  - Implementación de prácticas de compostaje y/o lombricultivo



- Disminución en la utilización insumos químicos
- Aprovechamiento de los recursos existentes en la zona, vereda o microregión
- Con base en la información suministrada, priorizar las áreas objeto de inicio en la aplicación del uso sugerido, teniendo en cuenta el diseño de agroecosistemas con la participación directa de los agricultores para cada zona de vida, teniendo en cuenta las variaciones locales de acuerdo a las características del predio y de la familia.

## **CAPITULO VI**

### **SISTEMAS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES, PUBLICOS, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**ARTICULO 39. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES.** Para lograr una prestación satisfactoria de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte, se deberán organizar como un sistema único, el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total, y obtener la mejor calidad posible.

**ARTÍCULO 40. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica y telecomunicaciones, se deberán organizar como sistemas que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

**ARTICULO 41. PLANES MAESTROS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de agua potable y alcantarillado el municipio deberá contratar el diseño y ejecución de los respectivos planes maestros en el mediano plazo, previo diagnóstico en el corto plazo, tanto del sistema de acueducto como del alcantarillado; estos planes tendrán en cuenta los estudios previos de impacto ambiental y la aprobación por parte de la CARDER.

**ARTICULO 42. MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de aseo, el municipio deberá realizar o contratar la elaboración de un plan maestro para el manejo integral de residuos sólidos.

**ARTICULO 43. PLANES DE ELECTRIFICACIÓN Y TELECOMUNICACIONES.** La administración municipal deberá buscar los mecanismos de participación y gestión para concertar los planes de expansión de los servicios de electrificación, telecomunicaciones y muy pronto el de la prestación del servicio de gas domiciliario.

**ARTICULO 44. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), entre otros.

La administración municipal deberá velar y evaluar periódicamente la eficacia y eficiencia en la prestación de estos servicios, la calidad de sus infraestructuras y su funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar la mayor cobertura geográfica y/o poblacional posible.

Se tendrá en cuenta en orden de prioridad la construcción, adecuación y o mejoramiento de la infraestructura que se define en el documento técnico para el corto y mediano plazo como es el edificio plaza de mercado en la zona urbana.

**ARTICULO 45. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción y mejoramiento de vivienda en coordinación con el Gobierno Nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en primer instancia en las zonas no consolidadas del perímetro urbano, y de ser estrictamente necesario, como segunda instancia se localizarán en las zonas de expansión urbana.

La administración municipal le dará prioridad a los programas de vivienda de interés social para la reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo y continuar apoyando los actuales planes de vivienda actuales (ver documento técnico y documento diagnóstico).

**CAPITULO VII**

**SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PUBLICO**

**ARTICULO 46. DEFINICIÓN DE ESPACIO PUBLICO.** Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**PARÁGRAFO.** De acuerdo con la Ley 361 de 1997, artículo 57, todos los espacios públicos que se generen o en la adecuación y remodelación de los existentes en el municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas.

**ARTICULO 47. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se declaran los siguientes elementos constitutivos y complementarios del espacio público tanto en la zona urbana como rural:

A. EN LA ZONA URBANA.

		IDENTIFICACIÓN		
<b>ELEMENTOS CONSTITUTIVOS</b>	<b>NATURALES</b>	1.1. Areas para la conservación y preservación del sistema orográfico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque natural municipal Cerro Gobia</li> </ul>	
		1.2. Areas para la conservación y preservación del sistema hídrico	Elementos naturales relacionados con corrientes de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Quebradas Yarumal, Castría, Gobia y la Unión</li> </ul>
			Elementos artificiales relacionados con corrientes de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Colectores que dirigen las corrientes de agua desde el nor occidente hasta el sur oriente de la zona urbana.</li> <li>◆ Disipadores en el sector “la cañada”</li> <li>◆ Tubería de 24 pulgadas antes de los colectores</li> </ul>
		1.3. Areas de especial interés ambiental, científico y paisajístico	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Cerro Gobia</li> <li>◆ Jardín botánico</li> <li>◆ Casa de la cultura</li> <li>◆ Parque la Pola</li> </ul>	
	<b>ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS</b>	2.1. Areas integrantes de los sistemas vehicular y peatonal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Total de vías urbanas vehiculares.</li> <li>• Total vías urbanas peatonales</li> <li>• Separador – zona verde avenida</li> <li>• Andenes</li> <li>• Reductores de velocidad</li> </ul>	
		2.2. Areas articuladoras del espacio público y de encuentro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque Simón Bolívar</li> <li>• Parque La Pola</li> <li>• Parque Los Novios</li> <li>• Polideportivo</li> <li>• Estadio Hermano Torti</li> <li>• Casa de la Cultura</li> <li>• Teatro</li> <li>• Centro de Recursos Educativos Municipales – CREM.</li> <li>• Centro Administrativo Municipal - CAM</li> </ul>	
		2.3. Areas para la preservación y conservación de las obras de interés público y elementos culturales y patrimoniales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Templo San Andrés</li> <li>• Inmueble Carrera 8ª N° 6-24</li> <li>• Inmueble calle 6 N° 9-29</li> </ul>	
		2.4. Areas y elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada.		
		2.5. Antejardines de propiedad privada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antejardines en Avenida Córdoba, en barrios Obrero, Junín, Jardín y Galán, entre otros.</li> </ul>	
	<b>ELE MEN -TOS COM</b>	3.1. Componentes de la vegetación natural o intervenida	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Jardín botánico y cerro de Gobia.</li> <li>◆ Arborización y vegetación de los parques y las zonas verdes.</li> </ul>	

3.2. Componentes del mobiliario urbano	Mobiliario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valla de identificación municipal en la vereda La Ceiba, entrada a la zona urbana.</li> <li>• Cabinas de teléfonos en Parque principal y Telecom.</li> <li>• Puestos de emboladores en parque principal.</li> <li>• 24 HIDRANTES</li> <li>• Sirena en estación de bomberos.</li> <li>• Esculturas y piletas de aguas.</li> <li>• Postes de energía y teléfono.</li> <li>• Canecas de basura</li> </ul>
	Señalización	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Señalización vial y predial en la cabecera municipal</li> <li>• Nomenclatura nominal y ordinal de calles y carreras</li> </ul>

Paragrafo 1: Las áreas consideradas de riesgo expuestas en el capítulo III del sistema de áreas protegidas, serán integradas al sistema de espacio público como la alternativa para su manejo y utilidad adecuada.

Paragrafo 2: El patrimonio arquitectónico existente en el municipio zona urbana, de acuerdo a la valoración realizada por la sociedad de arquitectos en informe del mes de mayo de 1999, extiende el valor y el inventario del patrimonio a 20 (veinte inmuebles), de los cuales el municipio asume como patrimonio 17 ya que uno ya se encuentra demolido ( casa con Cra 7#4-03/07/11 y calle 4 # 6-27/33) y dos edificaciones según planeación municipal de acuerdo a su análisis, no considera para ser declarados patrimonio para el municipio ( casa con carrera 4 # 5-47/49 y cll 6 # 3 – 12/20/24 y la casa con cll 6 # 3-02/04/08 y cra 3 #5-36/54/58); los inmuebles se encuentran definidos en el documento técnico, componente general y urbano. Durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento, cada administración priorizará sus acciones de acuerdo al recurso económico y a la concertación con los propietarios para el beneficio de cada uno de ellos; para el efecto del corto plazo, la actual administración priorizará sus acciones en 3 inmuebles (expuestos en el cuadro de espacio público).

Paragrafo 3: La administración en concertación con la Casa de la Cultura, desarrollara las acciones propuestas en los documentos elaborados por la Sociedad de Arquitectos, Corpes de Occidente y Gobernación del Risaralda, tanto en los lineamientos generales, como la aplicación de la reglamentación para los inmuebles declarados.

Paragrafo 4: Este proyecto de acuerdo en razón de tener en cuenta los documentos antes citados, anexará copia de los mismos para su análisis correspondiente.

## B. EN LA ZONA RURAL.

En la zona rural, incluidas las cabeceras de los corregimientos, el espacio público está definido por los elementos constitutivos y complementarios en forma similar a como se definen para la zona urbana y tendrán el mismo manejo, protección y reglamentación que se establecen para ellas.

**ARTICULO 48. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.** El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollan aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización.

**ARTICULO 49. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se faculta al Alcalde Municipal para que, en caso de considerarlo necesario, cree una entidad responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público. Igualmente, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin que impida de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTICULO 50. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS.** Las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas el municipio podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

**ARTICULO 51. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio

aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTICULO 52. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO.** Cuando las áreas de cesión para las áreas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se asignará su valor a la provisión del espacio público en los lugares apropiados según lo determina el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los antejardines, aislamientos laterales y paramentos de retroceso de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

**ARTICULO 53. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS.** Para generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al Plan de Ordenamiento Territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

**ARTICULO 54. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES.** La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como puentes peatonales o pasos subterráneos podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

El estudio conllevará un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.



Esta autorización no generará derecho reales para los particulares y deberá dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

PARÁGRAFO: Los elementos objeto de este artículo que existen actualmente en el municipio deberá ajustarse a las previsiones contenidas en el presente acuerdo.

**ARTICULO 55. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO.** El municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano podrá utilizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.

La construcción de este tipo de enlaces implica la expedición de una licencia por parte de la autoridad competente, que deberá realizar un estudio de factibilidad técnica y de impacto urbano, además de verificar la coherencia de las zonas propuestas con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.

**ARTICULO 56. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Para el caso de parques y zonas verdes de barrios o veredas que tengan el carácter de uso público la entidad competente de su uso administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o la vereda la administración, mantenimiento, dotación y siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

**ARTICULO 57. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO.** Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de las acciones de que trata el inciso anterior configuran la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de “fraude a resolución judicial”.

La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo.

**ARTICULO 58. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.**

La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTICULO 59. SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO.**

La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de las autoridades municipales, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal y permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

## CAPITULO VIII

### SISTEMA VIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 60. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.** El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de ésta, el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

**ARTICULO 61. CLASIFICACION DE LAS VIAS DEL SISTEMA VIAL.** El sistema vial municipal esta conformado por las vías nacionales, principales, secundarias y locales. (Ver mapa vial municipal).

1. Vías Nacionales. Están conformadas por las porciones de la troncal Pereira – Anserma – Medellín, y la Panamericana Manizales - Medellín, que atraviesan el Municipio de Quinchía.
2. Vías Principales. Es el conjunto de vías destinados a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas que sirven de conectantes con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Corresponde a estas de manera inicial, la vía que comunica al casco urbano con la troncal Pereira – Anserma – Medellín, en un tramo de 6 km la cual se encuentra totalmente pavimentada; y la vía que comunica al casco urbano con Irra, esto es, con la Panamericana Manizales – Medellín, en un tramo de 22 km, de los cuales en la actualidad sólo 5 km se encuentran pavimentados. Las vías que por su importancia y flujo vehicular se consideran principales y que se encuentran aún en afirmado son:
  - Quinchía – Puntelanza
  - Quinchía - Pencil – Barroblanco
  - Quinchía – Planadas
  - Quinchía - Moreta
  - Quinchía – El Higo
  - Quinchía - Cartagueño
  - Quinchía – Súmera
  - Quinchía - el Retiro
  - Quinchía – Matecaña – Guerrero
  - Quinchía - La Cumbre – Cedral
  - Santa María – Irra

- Santa María - La Esmeralda
- Moreta – Aguasalada
- Irra - Chuscal bajo

3. Vías Secundarias. Es el conjunto de vías que por su longitud y características permiten la conexión con la red de vías Principales y pueden soportar tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo de acuerdo a las necesidades de la comunidad, pero que aún se encuentran sin afirmado y/o muy poco afirmado lo que no permite un tránsito y uso continuado. Las vías que se encuentran en éstas categoría corresponden a:

- Súmera - Ospirma
- Insambrá – Villanueva
- Puntelanza – La Argentina
- Murrupal – Morro castría
- Yarumal – Palogrande
- La Itálica – Riogrande
- Batero – Bellavista
- El Higo - El Cenizo
- La Floresta – La Peña
- Cartagueño – Sardinero
- Naranjal – La Loma

4. Vías Locales. Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tienen como función permitir la penetración y tránsito por el transporte individual y acceso directo a propiedades individuales rurales.

**ARTICULO 62. CLASIFICACIÓN DE LAS VIAS URBANAS.** (Ver Mapa Vial Urbano).

1. Vías Arterías Principales: corresponde al eje vial conformado por las siguientes calles y carreras:

- Calle 8 (avenida Córdoba) entre carreras 6 y 13;
- Calle 9 entre carrera 7 y carrera 11, Diagonal 7;
- Calle 9ª desde la diagonal 7 hasta carrera 13, transversal 13;
- Calle 11 entre carreras 10 y carrera 16;
- Diagonal 11 calle 11 a salida a la ceiba;
- Carrera 10 entre calles 11 y 8;
- Carrera 7 entre calles 9 y 5;

Carrera 6 entre calles 8 y 5;  
Calle 7 entre carreras 4 y 7;  
Calle 5 entre carreras 5 y 7;  
Transversal 4 y transversal 3;  
Diagonal 5, diagonal 4, diagonal 3, diagonal 2 y transversal 1.

2. Vías Arterías Secundarias: conformada por las siguientes calles y carreras:

Calle 5 entre carreras 7 y salida al matadero (a vereda la Itálica);  
Calle 1 entre carrera 1 y carrera 12 (salida hacia Miracampos);  
Calle 6 entre transversal 2 y carrera 6;  
Carrera 10 entre calles 1 y 8;  
Carrera 7 entre calles 9 y salida a Santa Elena (Vía cementerio).

3. Vías locales: corresponde a las siguientes calles y carreras:

Calle 3 entre transversal 2 y carrera 9;  
Calle 2 A entre carreras 5 y 7;  
Calle 4 entre carreras 8 y 10;  
Calle 3 A entre carreras 10 y 11;  
Calle 7 entre carreras 7 y 10;  
Calle 6 entre carreras 7 y 10;  
Calle 11 entre carreras 8 y 10;  
Calle 12 entre carreras 8 y 9;  
Calle 13 entre carreras 9 y 10;  
Calle 14 entre carreras 10 y 17;  
Calle 9 A entre carreras 14 y 16;  
Carrera 17 entre diagonal 11 y calle 14;  
Carrera 16 entre calle 11 y calle 9 A;  
Carrera 15 entre calles 11 y 9 A;  
Carrera 14 entre calles 11 y 9 A;  
Carrera 12 entre calles 11 y 2 A;  
Carrera 11 entre calles 14 y calle 11;  
Carrera 11 entre diagonal 7 y calle 1;  
Carrera 10 entre calles 13 y 14;  
Carrera 9 entre carreras 12 y 13;  
Carrera 9 entre calles 1 y 8;  
Carrera 8 entre calles 1 y 12;  
Carrera 7 entre calles 2 A y 5;  
Carrera 6 entre calles 8 y 10;  
Carrera 6 entre calles 2 A y 5;  
Carrera 5 entre calles 4 y 5;

Carrera 4 entre calles 7 y 6.

Adicionalmente hacen parte de las vías locales las peatonales y escaleras.

**ARTICULO 63. PERFILES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS VÍAS URBANAS y RURALES.** En la construcción o adecuación de las vías urbanas y rurales se deberán seguir las especificaciones técnicas establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTICULO 64. VIAS EN NUEVAS URBANIZACIONES.** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a las existentes y que no cumplan con las especificaciones técnicas de diseño dadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTICULO 65. CESION PARA VIAS.** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Oficina de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

**ARTICULO 66. AFECTACION SOBRE VIAS EXISTENTES.** La parte de afectaciones a construcciones de vías sobre recorridos que actualmente no cumplen con los anchos de las vías existentes en la malla vial actual, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que determine la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTICULO 67. VIAS EN ÁREAS DE EXPANSION.** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana, deberá preverse la prolongación del corredor de las vías de la malla vial actual, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas al perímetro urbano.

**ARTICULO 68. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VÍAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO.** La obtención de los terrenos necesarios para la construcción de nuevas vías urbanas y rurales, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a. Por enajenación voluntaria.
- b. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- c. Por expropiación, según lo determina la Ley.

**ARTICULO 69. CONSTRUCCIÓN DE VIAS MUNICIPALES.** Las obras correspondientes a la construcción de nuevas vías urbanas y rurales necesarias para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo del municipio, serán adelantadas por el sistema de concertación entre el municipio y la comunidad. No obstante, la administración municipal también podrá ejecutar el proyecto vial y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización para lo cual se deberá elaborar previamente un estatuto de valorización.

PARAGRAFO 1: De acuerdo al documento técnico en relación con la construcción de vías se deberá realizar el estudio sobre a la viabilidad técnica, económica y ambiental de la Avenida del Café, como una vía alterna para el servicio del municipio, en el mediano plazo.

**ARTICULO 70. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO.** La administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, y establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y tendrá por lo menos los siguientes criterios:

- a. Cantidad y flujo de tráfico.
- b. Ancho de vías y características de su diseño.
- c. Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.
- d. Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.
- e. Condiciones geológicas, sísmicas y ambientales

PARAGRAFO 1: Con relación a la vía principal entre la carrera 7ª. que desemboca en la avenida Córdoba (calle 8ª A), la administración priorizará las acciones para racionalización en primera instancia el tráfico en ésta zona.

**ARTICULO 71. CONSTRUCCION DE VIAS Y DE REDES DE SERVICIOS.**

Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación o renovación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos; con relación a las propuestas viales en el corto plazo, el documento técnico determina en su componente urbano las consideraciones pertinentes a tener en cuenta con relación a servicios públicos.

**ARTICULO 72. LICENCIAS AMBIENTALES.** La intervención sobre la infraestructura vial existente en el municipio, ya sea en su ampliación, construcción y/o mejoramiento, la administración municipal estará sujeta a los estudios de impacto ambiental, si es el caso, o la verificación por parte de la CARDER del manejo ambiental correspondiente.

**CAPITULO IX**

**ZONIFICACION DEL SUELO URBANO**

**ARTICULO 73. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACION URBANA.** La zonificación del perímetro urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente.

**ARTICULO 74. ZONIFICACION URBANA.** Se establece la siguiente clasificación de las diferentes zonas urbanas: (cuyos linderos se presentan en el Mapa de Zonificación Urbana).

- a. Zona Central de Uso Mixto - Z.C.U.M.
- b. Zona Central de Actividad Múltiple - Z.C.A.M.
- c. Zona de Desarrollo Residencial - Z.D.R.
- d. Zona de Desarrollo Institucional - Z.D.I.
- e. Zona de Protección Ambiental - Z.P.A.



**ARTICULO 75. BALDIOS.** Con el propósito de consolidar el casco urbano, aquellos lotes de propiedad privada que aún no han sido objeto de construcción, el municipio por intermedio de la oficina de planeación, realizará el diagnóstico total de los lotes existentes y de acuerdo a su localización en la zonificación del uso del suelo, concertará con sus propietarios su utilidad (construcción por parte del propietario, programas de vivienda de interés social, zonas de recreación), o la finalidad que el municipio considere como de Desarrollo y Construcción Prioritaria, de acuerdo a lo expuesto por la ley 388 de 1997 en su capítulo VI, artículo 52 y siguientes.

Paragrafo 1: La consolidación del casco urbano, será el primer paso, antes de hacer uso de las zonas de expansión urbana declaradas en presente proyecto de acuerdo.

Paragrafo 2: Si el municipio y el propietario del predio no logran llegar a un acuerdo con relación a la utilidad del baldío, el municipio lo podrá declarar de Utilidad Pública o de Interés Social haciendo referencia a la ley 388 de 1997 en su capítulo VII, artículo 58 y siguientes.

## **CAPITULO X**

### **REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 76. DEFINICION.** Es el conjunto de normas que definen los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo, en cada una de las zonas anteriormente mencionadas.

**ARTICULO 77. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION DE LOS USOS.** Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

- a. El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio
- b. El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la edificación.

**ARTICULO 78. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO.**

Para la clasificación de las edificaciones en relación con el tipo de uso del suelo se definirá de la siguiente forma:

- Categoría A: Uso institucional.  
Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que presten un servicio a la comunidad.
- Categoría B: Uso comercial y de servicio.  
Son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y servicios.
- Categoría C: Uso industrial.  
Son todos los establecimientos del sector privado o público destinados a la producción o transformación de bienes de consumo.
- Categoría D: Uso residencial  
Son todas las edificaciones cuyo uso principal es la residencia.

**ARTICULO 79. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO.**

Para la clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación se asignará la siguiente nomenclatura:

**A Impacto ambiental**

- A1 Contaminación por ruido
- A2 Contaminación por olores
- A3 Vibraciones
- A4 Contaminación por residuos atmosféricos
- A5 Contaminación por residuos líquidos
- A6 Inflamabilidad
- A7 Consumo de servicios públicos

**B Impacto urbano**

- B1 Ocupación sobre calzada
- B2 Ocupación sobre andén y/o zona verde
- B3 Congestión vehicular y/o peatonal
- B4 Actividad de cargue y descargue
- B5 Deterioro vial

C Impacto social

C1 Molestias socio-sicológicas causadas a los vecinos.

**ARTICULO 80. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES.** Esta clasificación se realiza con base en el impacto que puede generar y el tipo de servicio a prestar:

GRUPO 1: Sector administración y seguridad:

- Centro administrativo municipal o Alcaldía.
- Sede de la policía
- Sede de los organismos de justicia
- Sede del cuerpo de bomberos
- Cruz Roja

GRUPO 2: Servicios sociales y comunitarios:

- Educación
- Salud
- Cultura
- Centros de Recursos Educativos Municipales (CREM)
- Recreación y deporte
- Sedes de las asociaciones comunitarias

GRUPO 3: Sector servicios públicos:

- Plaza de mercado
- Centro de acopio
- Matadero
- Empresa de Transporte (cooperativa.)
- Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos.

**ARTICULO 81. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.**

Grupo 1: Comercio minorista y prestación de servicios profesionales. Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no

generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Grupo 2: Comercio mayorista y prestación de servicios especiales. Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por generar impactos urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

Grupo 3: Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad. Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, o potencialmente explosivos incompatibles con el uso residencial por el peligro que representan.

## **ARTICULO 82. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL.**

Grupo 1: Uso fabril e industrial compatible. Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Grupo 2: Uso fabril e industrial compatible con restricción. Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientales de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida

Grupo 3: Uso fabril e industrial incompatible. Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y/o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad, se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringido a una zona específica.

Grupo 4: Industria extractiva. Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre bajo las siguientes formas:

- Explotación de materiales de arrastre y aluviones
- Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados

- a la construcción
- Explotación de minerales metálicos y no metálicos.

**ARTICULO 83. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL.** Para esta clasificación se tienen en cuenta dos factores básicos: la densidad y tipología predominante de la zona. Se distinguen cuatro modalidades, a saber:

- a. La vivienda unifamiliar puntual: implantada en un lote independiente.
- b. La vivienda unifamiliar agrupada: conjunto de casas individuales organizadas en plan de vivienda o condominio.
- c. Multifamiliar puntual: edificio de dos o más apartamentos implantado en un lote independiente.
- d. Multifamiliar agrupado: conjunto de edificios de dos o más apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.

Parágrafo: Si bien la asignación de los diferentes usos del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la interpretación de la calidad y grado de cada impacto permitirá a la oficina de Planeación en los casos de litigio, hacer respetar y preservar el carácter, la función y la vocación de cada zona.

**ARTICULO 84. AREAS DE CESIÓN.** El área libre que no sea involucrada como parte del lote, deberá ser cedida como área libre exterior de manera que siempre cumpla con el área libre total exigida.

1. Vías Principales y Secundarias del sistema vial.

Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectando el trazado de una o varias vías del sistema vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio. El Municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

2. Vías Terciarias y/o peatonales del sistema vial.

Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al Municipio las vías locales y/o peatonales, así como construir y arborizar según las especificaciones

técnicas que fije la oficina de Planeación Municipal sobre la materia.

**ARTICULO 85. CESION PARA URBANIZADORES.** Toda urbanización que se desarrolle en lotes superiores a 6.400 m<sup>2</sup>, deberá además de las cesiones para vías, ceder mediante escritura pública al municipio el 15% del área neta urbanizable para la construcción de servicios recreativos y/o equipamiento comunal público. Estas áreas deben lindar con el sistema vial municipal para garantizar su acceso y carácter de espacio público.

Así mismo, estas áreas de cesión no podrán estar ubicadas en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

Parágrafo 1: La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sea legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

Parágrafo 2: Las áreas 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.

## **CAPITULO XI**

### **REGLAMENTO DE USOS POR ZONA**

**ARTICULO 86. ZONA CENTRAL DE USO MIXTO (Z.C.U.M.)** Será regida por la siguiente reglamentación:

**1. USOS PERMITIDOS.**

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: Grupos 1,2 y 3, (Artículo 73)  
con restricciones.
- Uso comercial: Grupos 1 y 2. (Artículo 74)
- Uso Industrial: Grupo 1 (Artículo 75)
- Uso residencial: Unifamiliar y multifamiliar  
puntual.

**2. USOS PROHIBIDOS.**

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso comercial: Grupo 3.
- Uso fabril e industrial: Grupos 2, 3 y 4.

**3. ACCESO A LA RED VIAL.**

Toda edificación deberá tener un acceso directo a la red vial

**4. CARACTERISTICAS DEL LOTE.**

- a. Para lotes localizados en las vías arterias principales.
  - Frente mínimo: 8.00 mts. Ancho.
  - Area mínima: 120 m2.
- b. Para lotes localizados fuera de las vías arterias principales.

- Frente mínimo: 6.00 mts. Ancho.
- Area mínima: 90 m2.

Parágrafo: Para los lotes que antes de la aprobación del presente proyecto de acuerdo tengan dimensiones menores a las establecidas, la Secretaría de Planeación podrá autorizar la construcción de viviendas siempre y cuando estas no sean inferiores a 45 m2, o bien su uso en otras actividades permitidas por el presente acuerdo.

## 5. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VIA.

Paramentos y retiros: se conservará el paramento existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir un retiro en el primer piso para los edificios, según las recomendaciones que emitirá la oficina de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el paramento de las edificaciones existentes.

Voladizos: Autorizados bajo las siguientes condiciones.

- Altura libre mínima: 3,00 mts.
- Ancho máximo: 0.60 mts.
- Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

Parágrafo: La oficina de Planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional esté todavía preservado, si lo juzga conveniente por la protección del patrimonio arquitectónico.

Balcones:

- a. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en el.
- b. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

Andenes. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, la Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar cambios de nivel de acuerdo a cada caso en particular.



6. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.

Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

Altura (mts.)	Distancia (mts.)
De 0 a 3.00	3.00
De 3.00 a 6.00	4.00
De 6.00 a 9.00	4.50

Aislamientos laterales: no se exigirán.

7. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SI EN UN MISMO LOTE.

Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad de uso residencial no autorizada en la zona.

8. INDICE DE OCUPACION DEL SUELO.

Edificaciones puntuales: El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas posteriormente en los artículos sobre diseño y construcción del presente acuerdo.

9. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 2 pisos o 6,00 mts; a lo largo de las vías arterias del sistema vial podrán ser de 3 pisos corrientes o 9.00 mts.

10. ASPECTO EXTERIOR.

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como los aleros y balcones de madera, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

11. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Los establecimientos que prestan un servicio de cafetería o restaurante podrán ocupar el andén con mesas exteriores, cuyo número establecerá la oficina de Planeación Municipal en función del ancho del andén y de la longitud del frente de la edificación. No obstante, aún considerando el espacio ocupado por las mesas y sus respectivos asientos separados de la misma, siempre se deberá dejar como mínimo un metro de ancho del andén libre entre el paramento de la edificación y las mesas. No se podrá ocupar el espacio de las viviendas vecinas ni obstruir las entradas de los garajes o portones que no corresponden al establecimiento, salvo que tengan permiso escrito de los propietarios de las mismas. Planeación Municipal exigirá al establecimiento la demarcación de la línea con pintura del metro libre de andén que siempre deberá dejar para la libre circulación de los peatones.

PARÁGRAFO: La Secretaria de Hacienda deberá establecer las tarifas por cada mesa individual que este ocupando el espacio público.

**ARTICULO 87. ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE (Z.C.A.M.).**  
Será regida por la siguiente reglamentación:

1. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: Grupos 1 y 3, excluyendo los equipamientos que por ley deben localizarse fuera del perímetro urbano.
- Uso comercial: Grupos 1, 2 y 3.
- Uso fabril e industrial: Grupos 1 y 2.
- Uso residencial: Vivienda unifamiliar puntual.

2. USOS PROHIBIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: Grupo 2. Sin embargo, se autorizará la permanencia o construcción de sedes de asociaciones afines a las actividades productoras y

comerciales.

- Uso industrial: Grupos 3 y 4.
- Uso residencial: Modalidades b, c y d.

3. ACCESO A LA RED VIAL.

Toda edificación deberá tener un acceso directo al sistema vial municipal.

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones:

- a. Para lotes localizados en las vías arterias principales.
  - Frente mínimo: 8.00 mts. Ancho.
  - Area mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- b. Para lotes localizados fuera de las vías arterias principales.
  - Frente mínimo: 6.00 mts. Ancho.
  - Area mínima: 90 m<sup>2</sup>.

Parágrafo: Para los lotes que antes de la aprobación del presente proyecto de acuerdo tengan dimensiones menores a las establecidas, la Secretaría de Planeación podrá autorizar la construcción de viviendas siempre y cuando estas no sean inferiores a 45 m<sup>2</sup>, o bien su uso en otras actividades permitidas por el presente acuerdo.

5. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VIA.

- a. Vías locales y/o peatonales.

Paramentos y retiros: Se conservará el paramento tradicional siguiendo la línea de construcción de las edificaciones existentes.

Voladizos: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura libre mínima: 2.40 metros.
  - Ancho máximo: 0.80 metros.
- Longitud máxima: 60 % de la longitud del frente.

Balcones:

- Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
- Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un

balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

b. Vías arterias.

Paramentos y retiros: Se exigirá un retiro de 2.50 metros a partir del borde del andén existente.

Voladizos: En las edificaciones que cumplen con el retiro exigido se autorizarán voladizos bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima: 2.50 metros.
- Ancho máximo: 1.20 metros.
- Longitud máxima: Libre.

Balcones: El balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado.

Andenes. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, la Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar cambios de nivel de acuerdo a cada caso en particular.

6. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.

- Aislamientos posteriores:

Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones.

Altura (mts.)		Distancia (mts.)
De 0	a 3.00	3.00
De 3.00	a 6.00	3.50
De 6.00	a 9.00	4.00
De 9.00	a 12.00	5.00

- Aislamientos laterales: No se exigirán.

7. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SI EN UN MISMO LOTE.

Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

- A. Distancia mínima entre parámetros opuestos con ventana.
- B. Distancia mínima entre paramentos con ventanas y muro ciego.

Altura (mts)	A. (mts).	B. (mts.)
De 0 a 6.00	5.00	4.00
De 6.00 a 9.00	6.00	4.50
De 9.00 a 12.00	7.00	5.50

#### 8. INDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

- Edificaciones puntuales: El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en los artículos posteriores de diseño y construcción del presente acuerdo.
- Edificios no contiguos: 60 %.Las áreas no construidas por concepto de aislamiento posterior y / o destinadas a parqueo o maniobra se contabilizarán como área libre.

#### 9. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

La altura máxima es de 4 pisos corrientes o 12.00 metros.

#### 10. ASPECTO EXTERIOR.

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares. Sin embargo, se debe procurar en lo posible respetar el carácter de la arquitectura tradicional.

#### 11. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADORES.

- Uso comercial grupo 1: En las nuevas edificaciones o las que se remodelen deberán disponer de un espacio mínimo de 2.30 metros x 4.70 metros destinado a parqueadero de uso privado por cada 80 metros de área útil de venta u oficina.
- Uso comercial grupo 2 y uso industrial grupos 1 y 2: Además de los parqueaderos exigidos por las áreas de venta y oficina, los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue y cuya área construida sea mayor de 300 mts<sup>2</sup>, deben reservar una zona mínima de maniobra y parqueo al interior del lote

equivalente al 10 % del área construida.

**ARTICULO 88. ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL (Z.D.R.).** Será regida por la siguiente reglamentación:

1. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: Grupo 2.
- Uso comercial: Grupo 1.
- Uso industrial: Grupo 1.

Se autorizará los usos comerciales e industriales grupo 2 a lo largo de las vías arterias del sistema vial.

- Uso residencial: Bajo todas sus modalidades.

2. USOS PROHIDIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: Grupos 1 y 3.  
Se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura barrial.
- Uso comercial: Grupos 2 y 3.
- Uso fabril e industrial: Grupos 2, 3 y 4.

3. ACCESO A LA RED VIAL.

- Uso residencial: Toda edificación deberá tener acceso directo al sistema vial municipal.  
Toda urbanización o parcelación para la misma deberá tener por lo menos un acceso a una vía arteria.
- Uso comercial e industrial grupo 2: Todo establecimiento deberá tener un acceso directo a una vía arteria.

4. CARACTERISTICAS DEL LOTE.

Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

- a. Para lotes localizados en las vías arterias principales o secundarias.
  - Frente mínimo: 6.00 mts. Ancho.

- Area mínima: 72 m2.
- b. Para lotes localizados fuera de las vías arterias.
  - Frente mínimo: 3.00 mts. Ancho.
  - Area mínima: 45 m2.

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.60 mts. encima del nivel del andén. En este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 2 mts.

Parágrafo: Para los lotes que antes de la aprobación del presente proyecto de acuerdo tengan dimensiones menores a las establecidas, la Secretaría de Planeación podrá autorizar la construcción de viviendas siempre y cuando estas no sean inferiores a 45 m2, o bien su uso en otras actividades permitidas por el presente acuerdo.

## 5. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VIA.

### a. Vías locales.

Paramento y retiros: La definición del paramento se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el sistema vial que hace parte del presente acuerdo. Cuando la vía no este incluida en dicho sistema, la definición del paramento estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo: El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

### Voladizos:

1. Sobre andén: autorizados bajo las siguientes condiciones:
  - a. Altura libre mínima: 2.40 mts.
  - b. Ancho máximo: 0.60 mts.
  - c. Longitud máxima: 100 % de la longitud del frente.
2. Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:
  - a. Altura libre mínima: 2.30 mts.

- b. Ancho máxima: 0.80 mts.
- c. Longitud máxima: libre.

Balcones:

- Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
- Si no se construye el voladizo autorizado, la longitud del balcón no deberá exceder el 60% del frente del lote.

b. Vías arterias.

Paramentos y retiros: Se exigirá un retiro de 2.50 metros a partir del borde del andén existente.

Voladizos: En las edificaciones que cumplen con el retiro exigido se autorizarán voladizos bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura mínima: 2.50 metros.
- b. Ancho máximo: 1.20 metros.
- c. Longitud: máxima libre.

Balcones: El balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado.

Cerramientos: El antejardín solo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. Se permitirá la colocación de rejas hasta una altura de 1.80 mts.

Andenes. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, la Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar cambios de nivel de acuerdo a cada caso en particular.

## 6. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.

Aislamientos posteriores: Se exigirá aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de 3.00 mts.

Aislamientos laterales: No se exigirán.

## 7. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SI EN UN MISMO LOTE.



Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

- A. Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.
- B. Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventanas y muro ciego.

Altura (mts.)	A. (mts)	B. (mts.)
De 0.00 a 6.00 4.50	6.00	
De 6.00 a 9.00 5.50	7.00	

#### 8. INDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Edificaciones puntuales: Libre siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en los artículos posteriores de diseño y construcción del presente acuerdo.

Urbanizaciones o conjuntos: 60%. Las áreas de cesión por concepto de vías y recreación deben sumar por lo menos el 40 % del área total del lote.

Si el área del lote es mayor de 5.000.00 M2, se deberá además ceder un área para equipamiento comunitario equivalente al 10 % del área predial.

#### 9. ALTURA DE LA CONSTRUCCION.

La altura máxima será de 2 pisos corrientes o 6.00 metros, y 3 pisos corrientes o 9.00 metros a lo largo del sistema vial.

#### 10. ASPECTO EXTERIOR.

No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones.

11. ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS.

Los proyectos que se desarrollan bajo las modalidades de urbanización, parcelación o conjunto, deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes del numeral 8 antes citado, un espacio de 2.30 mts. X 4.70 mts destinado a parqueo, por cada 5 unidades de vivienda.

Los establecimientos comerciales e industriales deberán reservar un área mínima de parqueo y descargue al interior del lote equivalente al 15 % del área construida.

12. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y AREAS VERDES.

Antejardines: Por lo menos el 60 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

Areas libres de recreación: Por lo menos el 40 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

**ARTICULO 89. ZONA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL (Z.D.I).** Será regida por la siguiente reglamentación:

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

La zona de desarrollo Institucional corresponde en su mayoría a terrenos con problemas geológicos potenciales o detectados.

Por tal motivo, cualquier construcción y/o movimiento de tierra se deberá proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental, las recomendaciones de la Carder y con la asesoría de un ingeniero geólogo.

2. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de uso del suelo autorizados son:

Uso institucional: Grupo 2. Específicamente los equipamientos públicos destinados a la recreación, el deporte o la cultura.

Uso comercial: Grupo 1. Únicamente los establecimientos destinados a prestar un servicio complementario a los usos institucionales anteriormente citados, a saber la distribución de alimentos y bebidas y la hotelería.

Uso residencial: Se autorizarán las edificaciones de uso residencial a condición que sean destinadas a las personas cuya presencia permanente es necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizados.

### 3 USOS PROHIBIDOS.

Los tipos de uso del suelo prohibidos son:

Uso institucional: Grupo 1 y 2. Se autorizarán sin embargo los equipamientos de seguridad de cobertura local y los equipamientos de servicios públicos no contaminantes como las plantas de acueducto y energía.

Uso comercial: Grupo 2 y 3.

Uso fabril e industrial.

Uso residencial.

### 4. ACCESO A LA RED VIAL.

Será la oficina de Planeación Municipal la encargada de definir las especificaciones de cada vía en función de la importancia del equipamiento a servir.

### 5. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VIA.

Paramento y retiros: La definición del paramento se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el sistema vial que hace parte del presente acuerdo. En el caso que la vía no este incluida en dicho sistema, la definición del paramento estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo: El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

Cerramientos: El lote solo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.80 mts. Se permitirá la colocación de rejas hasta una altura de 2.20 mts.

Andenes. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, la Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar cambios de nivel de acuerdo a cada caso en particular.

#### 6. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

La altura máxima de las construcciones autorizadas en la zona será de 2 pisos corrientes o 6.00 metros.

Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto más bajo de la construcción.

#### 7. ASPECTO EXTERIOR.

Salvo las que exija la Carder, no se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Sin embargo, se deberá en lo posible respetar el carácter ambiental de la zona, utilizando materiales naturales como la teja de barro, la madera y el ladrillo.

#### 8. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.

Será la oficina de Planeación Municipal la encargada de definir las áreas necesarias de parqueo para cada equipamiento en particular.

#### 9. ALTURA DE LA CONSTRUCCION.

Para uso comercial o residencial la altura máxima será de 2 pisos corrientes o 6.00 metros, y 3 pisos corrientes o 9.00 metros a lo largo de las vías arterias del plan vial. No obstante, cuando se trate de obras de nivel institucional, la altura será la que contemple los diseños de construcción o los que la Secretaría de Planeación Municipal considere pertinentes.

#### 10. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y AREAS VERDES.

Areas de recreación comunitarias: Por lo menos el 50 % del área

deberá estar adecuado en zona verde.

**ARTICULO 90. ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL (Z..P.A.).** Será regida por la siguiente reglamentación;

1. **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.**

La Zona de Protección Ambiental corresponde a terrenos no ocupados con problemas geológicos potenciales y/o detectados, los cuales requieren intervención por medio de tratamientos agroforestales y/o obras de ingeniería.

Por tal motivo quedará prohibido en ella cualquier construcción y los movimientos de tierra se deberán proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental y con la asesoría de un ingeniero geólogo.

2. **USOS PERMITIDOS.**

Se autorizará únicamente como aprovechamiento público el uso recreacional de tipo pasivo, como parques y jardines, siempre y cuando las obras de adecuación urbanística y paisajística no vaya a comprometer los resultados de las acciones de protección y/o estabilización.

**CAPITULO XII**

**NORMAS TECNICAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN**

**ARTICULO 91. NORMAS TECNICAS GENERALES DE DISEÑO.** Estas Normas se establecen como el requisito que deben cumplir todas las edificaciones que se proyecten en la cabecera municipal del Municipio. El cumplimiento de estas normas es requisito indispensable para la obtención del Permiso o Licencia de Construcción.

**ARTICULO 92. AREAS Y DIMENSIONES MINIMAS PARA PATIOS.** Son los espacios exteriores no cubiertos destinados a entregar iluminación y ventilación a los espacios internos útiles de la vivienda o de cualquier edificio albergando actividad humana. Puede existir patios posteriores, laterales e interiores.

Los patios deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

A: Distancia entre paramentos opuestos con ventanas.

B : Distancia entre paramentos con ventana y muro ciego.

Area.	No.	Altura	A	B.
Pisos.	(mts)	(mts)	(mts)	(m2)
	1	3.00	2.50	7.50
	2	6.00	3.00	10.50
	3	9.00	3.50	14.00
	4	12.00	4.00	18.00

**ARTICULO 93. NORMAS MINIMAS DE ILUMINACION Y VENTILACION.** Todos los espacios habitables y útiles destinados a salón – comedor, cocina y alcobas o cualquier otro espacio destinado a la actividad humana, tendrá vanos destinados a proporcionar iluminación natural y localizados hacia espacios

exteriores aceptados legalmente como tal.

Para los cuartos de baño se aceptará una ventilación por medio de un buitrón cuya área libre no podrá ser menor de 0.30 m<sup>2</sup>, siempre y cuando no exista otra alternativa de diseño.

La superficie de los vanos o ventana de iluminación no será inferior al 15 % de la superficie en planta del espacio o recinto correspondiente.

La distancia entre cualquier punto de un espacio interior habitable y el vano más cercano no podrá ser mayor de 6.00 metros.

No se deberán proyectar ventanas totalmente fijas. Por lo menos  $\frac{1}{4}$  de la superficie de la ventana deberá ser móvil.

#### **ARTICULO 94. ALTURAS MINIMAS INTERIORES.**

- La altura mínima interior de un espacio destinado a vivienda será de 2.30 mts.
- La altura mínima interior de un espacio destinado a uso público será de 2.50 mts.

## CAPITULO XIII

### NORMAS AMBIENTALES PARA URBANIZACIONES

**ARTICULO 95. CONDICIONES DE LOS TERRENOS.** No pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en zonas de riesgo o de protección ambiental urbana (Mapa Uso Urbano).

**ARTICULO 96. INTERVENCIÓN DE CAUCES.** Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística otorgada por el municipio, se requiere contar con el permiso de la Carder. Únicamente se admite este tipo de solicitudes en los siguientes casos: ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal; construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.

**ARTICULO 97. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES.** El retiro de los cauces se realizará en la siguiente forma, según sea el caso:

- Cauce en forma de "V": la zona de retiro será de 30 metros, medidos a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal. Los usos permitidos en esta franja serán: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva, bosque protector.
- Cauce con llanura aluvial: la zona de retiro llega hasta la línea de niveles máximos de inundación, para períodos de retorno de 50 años. Los usos permitidos en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa, vías perimetrales y bosque protector productor.
- Cauce en forma de "U": la zona de retiro será igual a la altura de la ladera, medida a partir del lecho del cauce, pero en cualquier caso no será inferior a 15 metros ni superior a 30 metros. Los usos permitidos en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa y bosque protector productor.



**ARTICULO 98. ZONAS INESTABLES.** Las zonas inestables debido a fenómenos de remoción en masa o procesos de erosión severa tendrán una franja de restricción ambiental que abarcará toda la superficie afectada más una franja perimetral a la misma, con un ancho equivalente a la cuarta parte de su longitud mayor. Esta medida podrá ser aumentada o disminuida cuando los estudios respectivos así lo determinen. Los usos compatibles en esta franja serán: obras de estabilización y bosque protector.

**ARTICULO 99. LLENOS.** La ejecución de llenos se sujetará a los siguientes criterios:

- No se realizarán llenos en las zonas de retiro de los cauces permanentes
- Los cauces intermitentes podrán ser ocupados con llenos, previo permiso de la Carder, según los criterios y exigencias establecidos por esa Corporación.
- Se admitirán llenos a media ladera en pendientes que no superen el 40%, siempre y cuando sean confinados para garantizar la estabilidad bajo condiciones de saturación y durante eventos sísmicos.

**ARTICULO 100. USO DE ÁREAS DE LLENO.** El uso posterior de las áreas de lleno se condicionará de la siguiente forma:

- En los llenos sobre cauces se conservará libre de edificaciones una faja equivalente al doble de la máxima profundidad del lleno. En el área restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos y al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en la Ley 400 de 1997.
- Los llenos realizados con suelo orgánico o con materiales no seleccionados, sólo podrán destinarse a zonas verdes.
- En los llenos a media ladera no podrán construirse edificaciones ni ubicar redes vitales.

**ARTICULO 101. DESCAPOTE.** Para erradicar vegetación conformada por individuos con diámetro a la altura de 1.30 metros superior a cinco

centímetros, se deberá contar con la autorización de la Carder, de acuerdo con los procedimientos y requisitos definidos por esa Corporación.

Para evitar la pérdida del suelo orgánico, el material removido se reservará para ser utilizado en el tratamiento de zonas verdes, preferiblemente al interior del predio.

La adecuación del terreno se llevará a cabo de manera simultánea con el desarrollo de la construcción, de tal forma que las áreas intervenidas no permanezcan expuestas por más de seis meses. Vencido este término se procederá a recuperar el terreno mediante revegetalización y la ejecución de las acciones a que haya lugar para controlar la erosión.

**ARTICULO 102. MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DESECHO DE RESIDUOS SOLIDOS.** En las licencias urbanísticas se incluirán las obligaciones a cargo del beneficiario en relación con el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de elementos de construcción, escombros y material de excavación, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

**ARTICULO 103. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Todo urbanizador en la zona urbana, deberá acreditar certificado de la empresa de servicios públicos domiciliarios que dentro del término de vigencia de la licencia el predio objeto de la licencia contará con los servicios de acueducto y saneamiento básico, entendiéndose éste como la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos líquidos y sólidos.

En la zona rural el urbanizador deberá proponer soluciones individuales para el abastecimiento de agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los desechos sólidos; en esos casos se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios, una vez la Carder otorgue la concesión de agua, el permiso de vertimiento y la autorización para la disposición final de residuos sólidos.

Cuando la alternativa escogida para disponer las aguas residuales tratadas es la infiltración, las densidades de vivienda se subordinarán a la capacidad de absorción del terreno. Cuando se plantee la descarga de aguas residuales en una corriente superficial, se deberá estudiar su capacidad de asimilación y caudales críticos, así como los usos actuales y potenciales del recurso afectado.

Las personas autorizadas para prestar servicios públicos, incluyendo los productores marginales o para uso particular, tendrán que obtener los permisos y autorizaciones ambientales que la índole de sus actividades haga necesarios.

**ARTICULO 104. ZONAS RESIDENCIALES.** El uso residencial, así como los hospitales, establecimientos educativos y similares serán incompatibles con las actividades que puedan causar daño o molestia a los habitantes de sectores vecinos, debido a emisiones, ruido y olores ofensivos.

## CAPITULO XIV

### **NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCION PARA EDIFICACIONES DE UNO Y DOS PISOS.**

**ARTICULO 105. CONSTRUCCIONES DE MAS DE DOS PISOS.** Toda construcción de más de dos pisos debe cumplir con la totalidad de los requisitos establecidos en el Código Colombiano de Diseño y Construcción Sismoresistente y sus normas complementarias.

**ARTICULO 106. NORMAS MINIMAS DE CONSTRUCCION PARA EDIFICACIONES HASTA DE DOS PISOS.** El presente aparte sólo hace referencia a las estructuras en mampostería arriostrada, por ser el sistema más empleado en el departamento y a la vez ser permitidos por las construcciones de uno y dos pisos en zonas de alto riesgo sísmico, conforme a la Ley 400 de 1997 y al Decreto 33 de 1998 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismoresistente).

Son estructuras en mampostería arriostrada aquellas construidas en ladrillo o bloques de cemento ensambladas mediante pega, rigidizadas con vigas y columnas de concreto reforzado.

**ARTICULO 107. EXCAVACIONES.** Cuando la excavación se extiende bajo el nivel de los andenes o de la cimentación de edificios adyacentes, la persona o entidad responsables de la excavación deberá a sus expensas

subcimentar las construcciones respectivas.

Todo daño en las propiedades vecinas o a la propiedad pública deberá ser reparado por la persona o entidad responsable de la excavación.

Los sobrantes resultantes tanto del descapote como de la excavación, deben ser transportados y depositados en sitios señalados previamente por la Oficina de Planeación Municipal o por la dependencia encargada del control urbano.

**ARTICULO 108. FUNDACIONES.** Las fundaciones deben cumplir con los siguientes especificaciones.

a. Fundaciones de muros de carga.

La fundación de los muros de carga y de los muros perimetrales consistirá como mínimo en una zapata contigua de concreto ciclópeo con las siguientes dimensiones:

Ancho: 0.60 mts  
Altura: 0.40 mts.

La proporción ancho sobre altura deberá mantenerse menor o igual a 1.5.

b. Fundaciones de muros divisorios.

La fundación de los muros divisorios (no cargueros) consistirá en una zapata continua en concreto ciclópeo manteniendo las siguientes dimensiones:

Ancho: 0.30 m  
Altura: 0.30 m

El concreto ciclópeo debe prepararse en las siguientes proporciones:

- Concreto 1: 2: 3: en un 60 %.
- Piedra de río en un 40 %.

c. Viga de amarre de la cimentación. Se construirá una viga contigua de amarre de la cimentación de los muros de carga y de los muros perimetrales, con el fin de rigidizar el apoyo de la mampostería, con los siguientes requisitos:

Dimensiones mínimas:

- Ancho: espesor del sobrecimiento o del muro.

- Altura: 0.20 mts.

Armadura mínima:

- Cuatro varillas de 3/8 "
- Flejes de 1/4 " cada 0.20 mts.

El concreto de la viga debe ser en proporción 1: 2: 3:

La viga se construirá apoyada en el cimiento, si la altura del sobrecimiento es menor o igual a 4 veces su espesor.

La viga se construirá apoyada en el remate superior del sobrecimiento si la altura de este es mayor a 4 veces su espesor. En este caso la viga tendrá el ancho del sobrecimiento.

d. El sobrecimiento.

El sobrecimiento, o porción de muro entre el nivel de fundación y el nivel del primer piso útil, deberá construirse de acuerdo con los siguientes requisitos.

Materiales: Ladrillo o bloque de cemento, macizos.

Espesores mínimos:

- Igual al espesor del muro soportado, siempre y cuando la altura del sobrecimiento sea menor o igual a 4 veces el espesor del muro.
- Igual a 2 veces el espesor del muro soportando si la altura del sobrecimiento es mayor 4 veces al espesor del muro.

Si la altura del sobrecimiento es mayor de 1.50 metros, este deberá llenar los requisitos sobre columnas de amarre aplicables a los muros de carga.

La porción del sobrecimiento en contacto con el suelo deberá impermeabilizarse mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- Revoque con mortero que incluya impermeabilizante integral.
- Aplicación de recubrimiento bituminoso.
- Revoque con mortero de muy buena calidad, según las recomendaciones.

**ARTICULO 109. MUROS.** Los muros deben cumplir con las siguientes especificaciones:

a. Espesor de los muros.

Los muros de carga y los muros perimetrales tendrán un espesor mínimo de 0.15 metros sin incluir el revoque.

Los muros divisorios, o sea los muros no cargueros, tendrán un espesor mínimo de 0.10 m con vigas de amarre y columnas.

b. Longitudes, altura y confinamiento.

Los tramos no soportados por intersección con otros muros tendrán una longitud en planta no mayor de 4.50 metros.

La altura máxima de entrepisos no excederá de 3.00 metros.

Las aberturas en los muros confinados de carga y transversales que hagan parte del sistema de resistencia sísmica, deben cumplir:

- El área total de aberturas no debe ser mayor del 35 % del área del muro comprendido entre amarres horizontales y verticales.
- La suma de las longitudes horizontales de las aberturas entre amarres verticales del muro no debe ser mayor de la mitad de la distancia entre los mismos amarres.
- La distancia horizontal entre el borde de una abertura y la esquina del muro debe ser más de una cuarta parte de la altura de la abertura.
- La separación horizontal entre aberturas debe ser mayor que la mitad de la menor altura de las aberturas, pero no menor de 50 cms.
- La separación vertical entre aberturas debe ser mayor que la mitad del ancho de la abertura mayor pero no menor de 50 cms.

c. Pega de ladrillos o bloques.

Las hiladas deberán conservarse perfectamente horizontales.

El mortero de pega deberá tener una proporción mínima de 1: 3.

La intersección de muros se efectuará trabando las piezas.  
Las juntas de mortero deberán tener 1,5 cms. Aproximadamente.  
La traba en la intersección de muros debe hacerse en lo posible, en ángulo recto.

d. Dinteles en vanos de puertas y ventanas.

En los vanos de puertas y ventanas se debe construir una viga (dintel) de tal manera que sus extremos se apoyen sobre la parte superior del muro, en una longitud igual a la mitad de la longitud horizontal del vano, pero nunca inferior a 0.50 m

El dintel tendrá las siguientes características:

- Ancho: igual al ancho del muro.
- Altura: 0.20 m
- Armadura: 4 varillas de 3/8 "
- Flejes: 1/4 " cada 0.15 m

**ARTICULO 110. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.** Se deben cumplir las siguientes especificaciones:

a. Vigas de amarre.

Se construirán vigas de amarre en los siguientes sitios:

- En el remate de los muros de carga del primer piso, para apoyar el entrepiso.
- En el remate de todos los muros del segundo piso (o del primer piso cuando la construcción es de un piso) para apoyar la estructura del techo.
- A mitad de la altura del tramo del muro si su altura excede 3.00 metros.

Estas vigas de amarre deberán llenar los siguientes requisitos:

Materiales:

- Concreto: 1: 2:3.
- Armadura mínima: 4 varillas de 1/2 " en toda la longitud.
- Flejes: 1/4 " cada 0.15 m

Dimensiones mínimas:

- Ancho: espesor del muro.
- Altura: 0.20 m

Las vigas de amarre deben configurar un anillo cerrado sobre los muros perimetrales, sean o no de carga.

Las armaduras de vigas que se interceptan deberán traslaparse una en la otra con una longitud mínima de 0.40 m incluyendo un gancho a 90° de 0.10 m

b. Columnas de amarre.

Se construirán columnas de amarre en los siguientes sitios:

- En todas las intersecciones de muros de carga y / o transversales.
- A la mitad de la longitud del muro, a una separación tal que este no exceda los límites de 25 veces el espesor del muro de carga o de 30 veces el espesor del muro transversal.

Las columnas de amarre deben llenar los siguientes requisitos:

Materiales :

- Concreto: 1: 2: 3.
- Armadura mínima: 4 varillas de ½ " en toda su longitud.
- Flejes: ¼ " cada 0.15 m

Dimensiones mínimas:

- Paralela al muro: 0.20 m
- Perpendiculares al muro: Espesor del muro.

Se construirán desde la viga de amarre de cimentación y hasta la viga de amarre del remate superior del muro del segundo piso.

La armadura deberá anclarse en la parte inferior de la cimentación y en la viga de amarre superior, así como con las vigas intermedias con las cuales se intercepta.

En los extremos los anclajes se harán con ganchos de 0.30 m a 90° .

El concreto de las columnas de amarre se vaciará después de contruidos los tramos de muros contiguos y cuyo borde vertical de contacto con la columna deberá configurarse dentado con salientes y entrantes.



**ARTICULO 111. PISOS.** Los pisos deben cumplir con las siguientes especificaciones:

Inicialmente se construye un relleno de tierra compactada de un espesor de 0.10 metros. Se impermeabiliza este relleno en toda el área con polietileno y luego, a nivel de sobrecimiento se construye una placa de concreto 1: 2: 3: de 9 cms. de espesor.

**ARTICULO 112. ENTREPISOS.** Los entrepisos deben cumplir con las siguientes especificaciones:

Podrán construirse en madera, prefabricados de concreto o concreto reforzado vaciado en sitio.

a. Entrepisos de madera.

Se construirán apoyados sobre la viga de amarre de los muros de carga del primer piso, atendiendo los siguientes requisitos mínimos.

Dar arriostramiento perpendicular a las vigas con una separación mínima de un metro.

Anclar las vigas de madera a la viga de amarre.

Las maderas deberán ser inmunizadas.

b. Entrepisos en concreto.

Este tipo de entrepiso debe ser calculado y supervisado en construcción por un ingeniero civil.

Los entrepisos de prefabricados de concreto o de concreto reforzado vaciado en sitio se construirán monolíticamente con la viga de amarre de los muros de carga del primer piso, atendiendo los requisitos mínimos siguientes:

- Luz máxima entre apoyados: 4.00 m
- Requisitos de diseño y construcción: de acuerdo con un plano detallado firmado por un Ingeniero Civil y aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 113. TECHOS.** Los techos deben cumplir con las siguientes especificaciones:

La estructura del soporte de la cubierta deberá conformar un sistema estable con base en cerchas homogéneas y fuertes de guadua, madera o metálicas, ancladas a la viga de amarre que les sirve de apoyo y arriostradas entre ellas para resistir la tendencia al volcamiento que puede producir un temblor en dirección perpendicular a su plano.

En todo caso deben evitarse la construcción de cubiertas planas o terrazas en concreto.

**ARTICULO 114. AJUSTE A LAS NORMAS.** Las anteriores disposiciones, deberán ser ajustadas y adaptadas al nuevo código de sismoresistencia, si lo fuere necesario y estuviere en contravía a lo expuesto por él.

## **CAPITULO XV**

### **NORMAS MINÍMAS DE INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS**

**ARTICULO 115. INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS.** Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones ubicadas en el perímetro urbano deben cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 1500 o Código Colombiano de fontanería.

Se reproducen a continuación las disposiciones y requisitos más generales.

**ARTICULO 116. SISTEMAS DE SUMINISTRO Y EVACUACION.** Todas las edificaciones destinadas a vivienda, centros educativos, oficinas, fabricas, etc., deberán estar dotadas de un sistema de suministro de agua potable que no ofrezcan peligro de contaminación y de un sistema de evacuación de las aguas usadas, con pendientes y diámetros adecuados.

**ARTICULO 117. DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA.** Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de suministro público de agua, debe estar obligatoriamente conectada al mismo, en el plazo y en las condiciones que señale la entidad del servicio.

Cuando no exista sistema de suministro público de agua, o cuando este no se encuentre en condiciones de prestar un servicio adecuado ya sea en calidad o en cantidad, se permitirá el uso de un abastecimiento privado de agua a condición de que la fuente y el sistema de potabilización que se vayan a utilizar sean satisfactorios a juicio de la autoridad sanitaria.

**ARTICULO 118. CONCESION DE AGUA.** De acuerdo a las disposiciones del Decreto 1594 de 1984, es la Corporación Autónoma Regional de Risaralda (Carter), la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de agua

**ARTICULO 119. REDES DE DISTRIBUCION.** Cuando las tuberías de distribución de agua potable vayan enterradas, deberán alejarse hasta donde más se pueda de la tubería de desagüe de aguas negras. Por ningún motivo esta distancia será inferior a un metro, medida horizontalmente, ni inferior a 25 cms. por encima de la tubería de desagüe. Cuando las tuberías de distribución de agua potable crucen una tubería de desagüe deberán colocarse siempre por encima de ésta y a una distancia vertical no menos de 25 cms.

**ARTICULO 120. INSTALACION DE TUBERIAS.** Las tuberías se instalarán en forma tal que no debiliten la resistencia de los elementos estructurales y que se cumpla con las disposiciones del subcapítulo C. 63 del Código Colombiano de Construcciones Sismo- resistentes, Decreto 1400 de 1984.

**ARTICULO 121. SISTEMA DE DESAGÜE.** Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de alcantarillado público debe estar obligatoriamente conectada al mismo, en el plazo y en las condiciones que señale la entidad encargada del servicio.

Cuando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente.

**ARTICULO 122. LOCALIZACION DE DESAGÜES.** Los desagües finales se colocarán en línea recta. Los cambios de dirección o de pendiente se harán por medio de cajas de inspección. Los desagües finales no podrán quedar a menos de un metro de distancia de los muros del edificio y de los

linderos del terreno.

Cuando un desagüe final cruce la tubería de agua potable, ésta pasará por encima a una distancia no inferior de 10 cms, entre la parte inferior de la tubería de agua potable y la cota - corona del desagüe final.

Los empalmes del desagüe final y de los ramales de desagüe se harán a un ángulo no mayor de 45° .

La pendiente de los ramales de desagüe será uniforme y no menor de 1%. Cuando su diámetro sea igual o menor a 7.62 cms. ( 3”), la pendiente mínima de estos será de 2%.

**ARTICULO 123. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LOS DESAGÜES.** Al calcular el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. El diámetro mínimo del tubo que recibe la descarga de un inodoro será de 10 cms. ( 4”).
- b. El diámetro de un bajante no podrá ser menor que el de cualquiera de los ramales horizontales que descargan en él.
- c. El diámetro de un ramal horizontal de desagüe no podrá ser menor que el de cualquiera de los orificios de salida de los aparatos que descargan en él.

**ARTICULO 124. SUPERVISION DE INSTALACION.** No se procederá al relleno de las zanjas mientras las tuberías no hayan sido inspeccionadas y sometidas, con resultados satisfactorios, a las pruebas correspondientes.

**ARTICULO 125. CONDICIONES DE DESCOLE.** El descole al alcantarillado público debe hacerse bajo las siguientes condiciones:

- a. La conexión se hará en forma de YE, en dirección de la corriente, cuando el diámetro del colector sea menor de 45 cm. En caso de ser mayor, podrá hacerse a 90° .
- b. La junta se sellará con mortero de buena calidad y en forma que quede completamente estanca.

- c. La pendiente del tubo que se va a conectar estará comprendida entre el 1% y el 10%.
- d. El tubo de desagüe que se va a conectar al alcantarillado público atravesará la cerca con una profundidad no menor de 80 cms.
- e. El diámetro mínimo de la conexión al colector será de 15 cm ( 6”).

**ARTICULO 126. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.** Para las aguas lluvias se debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Donde existen alcantarillados públicos separados para aguas negras y para aguas lluvias, el desagüe de aguas lluvias deberán ir a la calzada para que éstas sean recolectadas por los sumideros y llevadas al alcantarillado de aguas lluvias.
- b. Si no existe alcantarillado separado, las aguas lluvias se llevarán a la calzada y se dejarán correr por las cunetas.
- c. Si el alcantarillado público es combinado, se unirán los desagües en la última cámara de inspección del edificio y se conectarán a la red de alcantarillado público.
- d. En todos los casos se instalarán siempre en las edificaciones dos sistemas de desagüe independientes, así: uno para aguas negras o servidas y otro para aguas lluvias.

**ARTICULO 127. APARATOS DE FONTANERIA.** El número y tipo de aparatos que deberán ser instalados en los baños, cuartos de aseo, cocinas y otras dependencias de un edificio o local, serán proporcionados al número de personas servidas y según el uso a que se les destina, de acuerdo con lo que se establece a continuación.

- a. Vivienda:  
Toda vivienda o apartamento estará dotado por lo menos de un baño, con un sanitario, de un lavamanos y de una ducha o bañera.

La cocina dispondrá de un lavaplatos y en sitio aparte deberá instalarse un lavadero para ropas. En el caso de edificios con apartamentos de un dormitorio o tipo estudio, podrá omitirse el lavadero, siempre que se instalen estos aparatos en sitio techado

dentro del edificio, en proporción no menor de uno por cada 3 apartamentos.

- b. Oficinas y locales para comercio:  
En cada local con área de hasta 60 M2 se dispondrá de por lo menos, un cuarto dotado de sanitario y lavamanos.  
En locales con área mayor de 60 M2, se dispondrá de cuartos separados para hombres y mujeres de acuerdo al título III, norma ICONTEC 1500.
- c. Restaurantes, cafeterías, bares, fuentes de soda y similares.  
Los locales con capacidad para no más de 15 personas, tendrán como mínimo un cuarto de aseo dotado de un sanitario y de un lavamanos. Cuando la capacidad sobrepase de 15 personas, dispondrán de cuartos separados para hombre y mujeres, de acuerdo al título III de la norma ICONTEC 1500.

**ARTICULO 128. NORMAS GENERALES DE INSTALACION.** Las normas generales para la instalación de los aparatos de fontanería es como sigue:

- a. Todo aparato de fontanería llevará su correspondiente sifón con sello de agua.
- b. Los aparatos de fontanería deberán instalarse en ambientes adecuadamente ventilados. Se prevendrán los espacios mínimos necesarios para su correcto uso, limpieza, reparación e inspección.
- c. En los locales de aseo para uso público, los sanitarios deberán instalarse en espacios cerrados d carácter privado.

**ARTICULO 129. INSTALACIONES ELECTRICAS.** Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Departamento de Risaralda, deben cumplir con los requisitos establecidos por la entidad prestadora del servicio, en el caso de Quinchía las establecidas por la CHEC.

**ARTICULO 130. INSTALACIONES DOMICILIARIAS.** Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 950.

La ejecución de las acometidas, los materiales requeridos y los gastos de

mantenimiento correrán por cuenta del interesado, del propietario del inmueble o del consumidor.

La conexión al sistema de distribución primaria será efectuada por la CHEC, a cuenta del interesado.

**ARTICULO 131. INTERRUPTOR DE PROTECCION.** Todo edificio deberá contar con un interruptor general de protección, además de fusibles generales especificados de acuerdo con la carga total calculada para el edificio.

Para cada circuito deberá existir un interruptor automático. Cada unidad de vivienda, negocio, trabajo o reunión tendrán un contador independiente, sus fusibles generales y su tablero de interruptores automáticos internos.

## CAPITULO XVI

### PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

**ARTICULO 132. LICENCIAS.** La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

**ARTICULO 133. INSCRIPCIONES DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en el registro de proponentes de las cámaras de comercio, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Las cámaras de comercio expedirán el correspondiente certificado de capacidad de contratación.

Para efectos de contratación de menor cuantía y sin formalidades plenas los contratistas podrán inscribirse directamente en el municipio art. 22 de la ley 80/93

**ARTICULO 134. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO.** Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.



La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

**ARTICULO 135. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO.** Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la secretaria de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la secretaría de Obras Públicas o de la entidad que haga sus veces, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
5. Permiso de ventas: El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de

compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

**PARAGRAFO:** Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**ARTICULO 136. TRAMITES A REALIZAR.** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; Señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

La Oficina de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**PARÁGRAFO:** El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**ARTICULO 137. INSPECCION DE OBRAS.** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 138. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.
2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (sí existe).

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:
  - a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
  - b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

PARAGRAFO 1: Para el caso de viviendas de interés social (Viviendas de una sola planta hasta de 60 m<sup>2</sup> de construcción) y en la zona rural, la Secretaría de Planeación Municipal podrá disminuir los tramites exigidos e

incluso proporcionar planos de vivienda tipo (especialmente los elaborados por el INURBE) al solicitante.

**PARÁGRAFO 2:** Los planos arquitectónicos para edificaciones de mas de dos plantas o desarrollos urbanísticos deberán ser presentados por un ingeniero civil o un arquitecto. Para las edificaciones unifamiliares hasta de dos plantas, los planos podrán ser presentados por un tecnólogo en construcción, un dibujante arquitectónico o un técnico constructor.

**ARTICULO 139. URBANIZACION Y CONSTRUCCION.** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**ARTICULO 140. PERMISO DE VENTAS PARA URBANIZADORES.** El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

**ARTICULO 141. VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS EXPEDIDOS POR LA SECRETARIA DE PLANEACION.** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 142. POLIZA DE GARANTIA PARA VIVIENDAS NUEVAS.** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO 143. PROYECTOS DE DESARROLLO INDUSTRIAL E INSTITUCIONAL.** Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo

anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

PARAGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la Carder, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**ARTICULO 144. INICIACION DEL DESARROLLO DE PREDIOS.** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

PARAGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Adicionalmente, se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

**ARTICULO 145. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR.**

- a. Los propietarios pueden proponer a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.  
Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías que afecten el predio a desarrollar.
- d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CARDER, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas del presente Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

- f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo por parte de la oficina de Planeación.
- Concepto favorable previo de la Carder, sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos, y la aceptación para el uso y vertimientos de agua.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 146. DISEÑOS DE REDES Y VÍAS PARA NUEVAS URBANIZACIONES.**

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
- b. Los diseños de vías para las nuevas urbanizaciones se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el presente Acuerdo o al sugerido en el futuro por el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.
- c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.



## CAPITULO XVII

### SANCIONES Y OTRAS DISPOSICIONES

**ARTICULO 147. SANCIONES.** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

No obstante las anteriores sanciones y de acuerdo a la gravedad del hecho, el alcalde puede aplicar las sanciones establecidas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, y se adecue a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo, o de no existir este caso, en programas de mejoramiento de vivienda localizadas en las zonas más deprimidas.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARAGRAFO 2: Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**ARTICULO 148. REVISIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE LOS ACTOS DE LOS ALCALDES.** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones contencioso administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 149. FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario o Director de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTICULO 150. DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION.** El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la oficina de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTICULO 151. DESOCUPACIÓN DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO.**

El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 152. DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS.**

El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 153. DEMOLICIÓN DE INMUEBLES CONSTRUIDOS SIN AUTORIZACIÓN.**

Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTICULO 154. EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL TIEMPO AUTORIZADO.**

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo serán por cuenta del propietario del predio; en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO 155. COMUNICACIÓN DE SANCIONES A GREMIOS DE PROFESIONALES.**

En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las

profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTICULO 156. COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PÚBLICAS.** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO 157. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.** En caso de incompatibilidad de usos del suelo, la Secretaría de Planeación Municipal podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**ARTICULO 158. PLANES PARCIALES.** La Administración Municipal deberá realizar o gestionar en el corto plazo la motivación de un Plan Parcial ha ser elaborado en el mediano plazo para el núcleo urbano del Corregimiento de Irra, y un plan ambiental minero para la explotación minera sostenible. Los corregimientos de Naranjal, Santa Elena y Batero también deberán elaborar su plan parcial en el mediano plazo.

**ARTICULO 159. FACULTADES ESPECIALES.** Facultase a la Alcaldesa Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Quinchía.

**ARTICULO 160. VIGENCIA DE INICIACION DEL PRESENTE PROYECTO DE ACUERDO.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga expresamente los acuerdos anteriores sobre temas específicos del ordenamiento territorial, tales como: los del perímetro, urbano, el código de urbanismo, creación de los corregimientos, etc.

El presente Proyecto de Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

Dado en el Concejo Municipal de Quinchía, a los ( ) días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y nueve (1999).

MARTA LUCIA MOSQUERA MONROY  
Alcaldesa Municipal

