

**LA TEBAIDA, EMPORIO DE  
DESARROLLO DE CARA AL SIGLO XXI**



**L  
A  
T  
E  
B  
A  
I  
D  
A**

**TOMO VI**

**DOCUMENTO REGLAMENTARIO**

**TOMO VI**  
**DOCUMENTO**  
**REGLAMENTARIO**

**MUNICIPIO DE LA TEBaida**  
**DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**2000- 2009**

**LA TEBaida EMPORIO DE DESARROLLO DE CARA AL**  
**SIGLO XXI**

**LA TEBaida QUINDÍO**

**MUNICIPIO DE LA TEBAIDA**  
**EQUIPO DE TRABAJO TÉCNICO DE LA ADMINISTRACIÓN**  
**1998 - 2000**

**JOSÉ ANCIZAR QUINTERO QUINTERO**

**FERNANDO RESTREPO**

**HUMBERTO OSPINA MARIN**

**JORGE ELIECER HOYOS S.**

**LUZ CEIDY RUÍZ G.**

**ELSY SALAZAR FRANCO**

**JOSE FRANCINED HERNANDEZ C.**

**JAIRO ALBERTO RODRIGUEZ C.**

**DIEGO HERNÁN CARDONA**

**LIBARDO BOTERO ISAZA**

**MARIA CONSUELO SIERRA**

**FERNANDO BAENA**

**ALCALDE MUNICIPAL**

**DIRECTOR DE PLANEACIÓN**

**ASESOR JURIDICO**

**DIRECTOR FINANCIERO**

**DIRECTORA U.M.A.T.A.**

**DIRECTORA DE GOBIERNO**

**PERSONERO**

**JEFE CONTROL INTERNO**

**IMPUESTOS**

**COMISARIO DE FAMILIA**

**INSPECTORA**

**VOLUNTARIO COMUNIDAD**

**MUNICIPIO DE LA TEBAIDA**  
**EQUIPO DE TRABAJO BÁSICO**

**ARQ. JOSÉ GREGORIO VALLEJO TORO**

**COORDINADOR GENERAL**

**ARQ. HECTOR ZULUAGA MONSALVE**

**ASESOR**

**ARQ. RAÚL SÁNCHEZ QUINTERO**

**DIBUJANTE**

**LINA JULIET GIL BARRERO**

**DIGITALIZADORA**

**DISEÑO DE PORTADA**

**GRUPO DE TRABAJO P.B.O.T.**

**COLABORACIÓN ESPECIAL**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

**CORPORACIÓN ANTIOQUIA PRESENTE**

**CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL QUINDÍO**

# TABLA DE CONTENIDO

	Página
<b>TÍTULO I NORMAS ESTRUCTURANTES</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO I. ADOPCIÓN, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS GENERALES DEL P.B.O.T.</b>	<b>12</b>
<b>ACUERDO 022</b>	<b>13</b>
ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN	13
ARTÍCULO 2. DEFINICIÓN	13
ARTÍCULO 3. P.B.O.T.	14
ARTÍCULO 4. OBJETO	14
ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS	14
ARTÍCULO 6. COMPONENTES DEL P.B.O.T.	14
ARTÍCULO 7. VIGENCIA DEL P.B.O.T.	15
ARTÍCULO 8. OBJETIVOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	15
ARTÍCULO 9. POLÍTICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	16
<b>CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>18</b>
ARTÍCULO 10. PERÍMETRO URBANO	19
ARTÍCULO 11. SUELO RURAL	20
ARTÍCULO 12. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	20
ARTÍCULO 13. SUELO SUBURBANO	20
ARTICULO 14. SUELO DE PROTECCION	20
<b>CAPÍTULO III SISTEMAS ESTRUCTURANTES</b>	<b>21</b>
<b>A. COMPONENTE GENERAL</b>	<b>22</b>

## TABLA DE CONTENIDO

	Página
ARTÍCULO 15. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN	22
<b>PROYECTOS DE SISTEMA DE COMUNICACIÓN</b>	<b>24</b>
ARTÍCULO 16. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL	25
<b>PROYECTOS SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL</b>	<b>29</b>
ARTÍCULO 17. ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS	30
<b>PROYECTOS ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>31</b>
ARTÍCULO 18. ZONAS DE ALTO RIESGO	32
<b>B. COMPONENTE RURAL</b>	<b>33</b>
ARTÍCULO 19. POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.	33
<b>PROYECTOS.</b>	<b>34</b>
ARTÍCULO 20. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL	35
CUADROS GUÍAS	40
<b>PROYECTOS SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL</b>	<b>48</b>
ARTÍCULO 21. ZONAS SUBURBANAS	49
ARTÍCULO 22. CENTROS POBLADOS RURALES.	52
<b>PROYECTOS CENTROS POBLADOS RURALES</b>	<b>53</b>
ARTÍCULO 23. SISTEMA DE APROVISIONAMIENTO	54
ARTÍCULO 24. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES	55

## TABLA DE CONTENIDO

	Página
<b>C. COMPONENTE URBANO</b>	<b>57</b>
ARTÍCULO 25. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL	57
<b>PROYECTOS SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL</b>	<b>62</b>
ARTÍCULO 26. PLAN DE VÍAS Y TRANSPORTE	63
GRÁFICO 14	66
GRÁFICO 15	67
GRÁFICO 16	68
GRÁFICO 17.	69
GRÁFICO 18	70
<b>PROYECTOS PLAN DE VÍAS Y TRANSPORTE</b>	<b>71</b>
ARTÍCULO 27. PLAN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	72
<b>PROYECTOS PLAN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>	<b>73</b>
ARTÍCULO 28. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS	74
<b>PROYECTOS INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>76</b>
ARTÍCULO 29. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	77
GRÁFICO 19	81
GRÁFICO 20	82
GRÁFICO 21	83
GRÁFICO 22	84
GRÁFICO 23	85
GRÁFICO 24	86



## TABLA DE CONTENIDO

	Página
ARTÍCULO 30. VIVIENDA	87
<b>PROYECTOS VIVIENDA</b>	<b>89</b>
ARTÍCULO 31. USOS DEL SUELO	90
<b>CAPÍTULO IV TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO</b>	<b>101</b>
ARTÍCULO 32. TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO	102
<b>CAPÍTULO V PLANES PARCIALES</b>	<b>108</b>
ARTICULO 33 PLANES PARCIALES	109
<b>CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES</b>	<b>110</b>
<b>I. TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE PARCELACIÓN</b>	<b>111</b>
ARTÍCULOS 34 AL 48	111-113
<b>II. URBANIZACIÓN</b>	<b>113</b>
ARTÍCULOS 49 AL 50	113
<b>III. DENSIDADES</b>	<b>113</b>
ARTÍCULO 51.	113
<b>IV. CESIONES</b>	<b>114</b>
ARTÍCULO 52.	114
ARTÍCULOS 53 AL 63 CESIONES TIPO A.	114-116
ARTÍCULOS 64 AL 69 CESIONES TIPO B.	116-118

## TABLA DE CONTENIDO

	Página
<b>V. AISLAMIENTOS</b>	<b>119</b>
ARTÍCULOS 70 AL 71.	119
<b>VI. ALTURAS.</b>	<b>119</b>
ARTÍCULO 72.	119
<b>VII. VOLADIZOS</b>	<b>120</b>
ARTÍCULO 73.	120
<b>TÍTULO II. PROGRAMACIÓN GENERAL DE PROYECTOS.</b>	<b>122</b>
ARTICULO 74. PRESUPUESTO EN EL CORTO PLAZO 1	123
ARTICULO 75. PROGRAMA DE EJECUCIÓN A CORTO PLAZO 1	125
ARTICULO 76. PROGRAMACION DE PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS A CORTO PLAZO 2, MEDIANO Y LARGO PLAZO.	130-145
ARTÍCULO 77. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE	146
ARTICULO 78. DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL P.B.O.T	1146
ARTÍCULO 79. ADOPCIÓN DE PLANOS	147
ARTÍCULO 80.	150
ARTÍCULO 81.	150
ARTÍCULO 82. TRANSITORIO	150
ARTÍCULO 83. TRANSITORIO	150
ARTÍCULO 84. VIGENCIA	150
ARTÍCULO 85.	150

# **TÍTULO I**

## **NORMAS ESTRUCTURALES**

# **CAPITULO I**

## **ADOPCIÓN, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS GENERALES DEL P.B.O.T.**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**CONCEJO MUNICIPAL**

**LA TEBAIDA QUINDÍO**

**ACUERDO No 026**

**( Octubre 24) De 2000**

**“ POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA 2000 - 2009.”**

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

**ACUERDA:**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adóptase el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de La Tebaida, como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento físico del territorio municipal, y los procesos de planificación para el periodo comprendido entre la adopción del presente Plan y el año 2009.

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

El Ordenamiento del Territorio, se acoge a las estrategias contempladas en el Plan de Desarrollo del Municipio, en armonía con el medio ambiente, las tradiciones históricas y culturales, proyectos de impacto social, mejoramiento y optimización de infraestructuras (Decreto 879/98).

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

**ARTÍCULO 3. PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.B.O.T.) :** Se define como el conjunto de objetivos, directrices, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo en municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes (Artículo 9, Ley 388/97).

**PARÁGRAFO.** Aunque la población del municipio se encuentra un poco por debajo de 30.000 habitantes se hace necesario adoptar un Plan Básico de Ordenamiento Territorial, debido a los proyectos e infraestructuras de impacto y alcance regional que se encuentran en el municipio y por ende a corto y mediano plazo el crecimiento de la población (Parágrafo único, Artículo 17 Ley 388/97).

**ARTÍCULO 4. OBJETO.** El Ordenamiento del Territorio Municipal tendrá por objeto dar a la planificación económica y social (Plan de Desarrollo), su dimensión territorial, con un enfoque prospectivo, racionalizando la intervención sobre el territorio y propiciando el desarrollo y aprovechamiento sostenible. Por lo anterior se tendrá en cuenta las directrices departamentales, relaciones regionales, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos, humanos e infraestructura, para el logro de una mejor calidad de vida.

**ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS.** El Ordenamiento del Territorio Municipal, se fundamenta en los siguientes principios (Artículo 2<sup>do</sup> Ley 388/97):

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**ARTÍCULO 6. COMPONENTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL :** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial está conformado por tres componentes, según Art.11 Ley 388/97 :

1. COMPONENTE GENERAL, constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. COMPONENTE URBANO, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encausar y administrar el desarrollo físico urbano.

3. COMPONENTE RURAL, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así mismo la conveniente utilización del suelo.

**ARTÍCULO 7. VIGENCIA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante este Acuerdo tiene una vigencia mínima equivalente a cuatro periodos constitucionales de la Administración Municipal, contando como la primera la actual Administración.

El primer periodo será la administración actual la cual se asumirá como el **corto plazo 1**, El segundo periodo como **corto plazo 2**, el tercer periodo se asumirá como **mediano plazo** y el cuarto periodo como de **largo plazo**.

## DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATÉGIAS

### ARTÍCULO 8. OBJETIVOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

**OBJETIVOS GENERALES:** Ordenar el Territorio de manera óptima e integral por medio del análisis y propuestas de los diferentes aspectos que componen las diversas dinámicas del municipio (dimensiones y sistemas), partiendo del papel que tiene y puede desarrollar el municipio en la región debido a la gran fortaleza que posee en cuanto a su ubicación estratégica.

#### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

1. **Protección, recuperación y conservación** de los recursos naturales y del medio ambiente en general, procurando un desarrollo sostenible a nivel municipal
2. Fortalecer las **dinámicas y sistemas**, que relacionan al municipio con la región y su contexto.
3. Aprovechamiento de las características agroecológicas, edáficas, topográficas y climáticas, con el fin de mejorar e integrar los sistemas de producción.
4. **Optimizar las infraestructuras existentes** (servicios públicos, vías y transporte, servicios municipales, equipamientos comunitarios, espacios públicos), por medio de readecuarlas, completarlas y proponer nuevos componentes.

5. Establecer parámetros para la formulación de Tratamientos, que permitan desarrollar la dimensión territorial del municipio en el marco de las políticas y estrategias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial
6. Afirmar y controlar las **características y problemas potenciales** de la vocación que posee el municipio, por medio de una normativa clara y manejable jurídicamente.

## ARTÍCULO 9. POLÍTICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. **POLÍTICA AMBIENTAL:** Se ha acogido el Numeral 1 del Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 en cuanto a la *conservación, recuperación y protección del medio ambiente* como eje fundamental del Ordenamiento Territorial (desarrollo sostenible) del municipio, controlando el deterioro ambiental en el sector urbano, el cual es el gran responsable de la degradación ambiental municipal y permitiendo el uso en todo el municipio de los recursos naturales en relación con su capacidad, garantizando la sostenibilidad ambiental actual y para las futuras generaciones.
2. **POLÍTICA PARA EL ESPACIO PÚBLICO Y EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO:** Está orientada a racionalizar y armonizar las relaciones entre los ciudadanos y su territorio, consolidando la red de parques lineales y equipamientos colectivos; bajo el criterio de conservar su patrimonio cultural y natural con el fin de optimizar humanamente el municipio.
3. **POLÍTICA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE:** Está orientada a estructurar un sistema vial ágil, armónico y que responda a las necesidades de relación con el entorno, que conecte integral y fluidamente el municipio y sus procesos de futuro desarrollo, al igual que racionalice el transporte, respete al peatón en el centro y el resto de las áreas y cubra la necesidad de transporte de los habitantes.
4. **POLÍTICA PARA EL USO DEL SUELO:** Está orientada a delimitar, manejar, conservar y preservar los suelos urbanos, de expansión, rurales, suburbanos y de protección, según sus características dependiendo de la vocación de desarrollo del municipio.
5. **POLÍTICA PARA LA VIVIENDA:** Está orientada hacia dos aspectos: El primero la reubicación de viviendas que se



encuentran en zona de riesgo (pendientes superiores al 35%, retiros de quebradas, cercanos a infraestructuras de transportes como la Vía Panamericana y la Línea Férrea), en zonas aptas para el desarrollo urbano del municipio y en zonas de densificación que no atenten contra la integridad del medio ambiente y del ser humano; y el segundo es la solución de vivienda en lugares propicios (zonas de desarrollo), para los fenómenos de hacinamiento y arrendatarios.

**6. POLÍTICA PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS:** Cubrir las necesidades actuales y que este encaminado a la sustitución de las redes de distribución de acueducto y alcantarillado (plan maestro) y reemplazar las hoy obsoletas. Con respecto a la captación se encamino hacia el acueducto por gravedad (proyecto en ejecución), y a asegurar la producción y obtención del agua para la zona rural.

**CAPITULO II**  
**CLASIFICACIÓN**  
**DEL SUELO**

## CLASIFICACION DEL SUELO

**ARTÍCULO 10.** El **perímetro urbano** no podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos, según visto bueno de las empresas prestadoras de servicios públicos, y quedará de la siguiente manera: (Ver planos 28 y 29)

Partiendo del cruce de la calle 13 con la Vía Panamericana conocido como La Virgen (coord. N 4° 27' 24", O 75° 47' 32", h=1200 m.s.n.m), se sigue sobre esta vía en dirección sur - oeste hasta encontrar la antigua carretera a Crucero Bajo (coord. N 4° 26' 58", O 75° 48' 20", h=1180 m.s.n.m), de este punto se continúa en dirección sur - este atravesando la línea férrea hasta encontrar la Quebrada La Jaramilla (coord. N 4° 26' 54", O 75° 48' 15", h=1180 m.s.n.m), se continúa por esta aguas arriba hasta encontrar el lindero oeste del predio Tequendama propiedad de Arango Calderón Rafael (Predio No. 01 - 0003 - 0117 - 000) (coord. N 4° 27' 06",

O 75° 47' 74", h=1200 m.s.n.m), de este punto en dirección sur - este pasando por el lindero oeste del predio Palococo Tequendama propiedad de Arango Álvarez Eduardo (Predio No. 01 - 0003 - 0014 - 000), hasta el límite sur - este del predio la Alcancía Tequendama de propiedad de Arango Arango Guillermo (Predio No. 01 - 03 - 0135 - 000) (coord. N 4° 26' 45", O 75° 47' 56", h=1200 m.s.n.m), se continúa por el lindero de dicho predio en dirección nor - este hasta encontrar el lindero del predio San Fernando Argentina propiedad de Arango Arango Hermanos Limitada (Predio No. 01 - 0003 - 0015 - 000) (coord. N 4° 26' 55", O 75° 47' 44", h=1200 m.s.n.m), por dicho lindero se sigue en dirección sur - este hasta encontrar la carretable que conduce a la Vereda La Argentina (coord. N 4° 26' 39", O 75° 47' 36", h=1200 m.s.n.m), y por esta se sigue en dirección nor - este hasta encontrar el límite nor- occidental del predio Montelibano propiedad de Salazar Botero Alvaro

(predio No 00-01-03-0022) por este lindero se prosigue en dirección sur- oriente hasta encontrar la Quebrada EL Cántaro 2; por esta aguas arriba hasta encontrar el límite sur oriental del Predio El Cantarito propiedad de Cuellar Amparo (predio N 00-01-002-0032-000), se continúa en dirección nor oriente por el lindero de dicho predio, hasta encontrar el límite con el Municipio de Armenia (en el predio donde funcionaba el Centro de rehabilitación de menores Ernesto Mejía Jaramillo) (coord. N 4° 27' 01", O 75° 46' 34", h=1220 m.s.n.m), de este punto se continúa en dirección norte hasta encontrar la vía que conduce al Aeropuerto El Edén (coord. N 4° 27' 08", O 75° 46' 34", h=1220 m.s.n.m), por esta vía se sigue dirección este hasta encontrar el límite oeste del predio Edén Uno propiedad de Las Tres Palmas Limitada (Predio No. 01 - 002 - 0068) (coord. N 4° 27' 07", O 75° 46' 16", h=1220 m.s.n.m), por este lindero en dirección nor - oeste hasta encontrar la Quebrada El Cántaro 1, por esta aguas abajo hasta su desembocadura en la Quebrada La Jaramilla (coord. N 4° 27' 30", O 75° 46' 49", h=1190 m.s.n.m), por esta aguas arriba hasta encontrar la línea divisoria entre la urbanización Quintas de San Sebastián y el predio La Julia Propiedad de Botero Londoño Mariela (Predio No.01 - 002 - 0023) (coord. N 4° 27' 34", O 75° 46' 41", h=1200 m.s.n.m), por esta línea en dirección nor-oeste hasta encontrar la carretera que viene de los barrios La Alambra y Fabio Molina antigua vía a la Vereda El Guayabo (coord. N 4° 27' 46", O 75° 46' 45", h=1200 m.s.n.m), por esta en dirección nor - este hasta encontrar el cruce con la Vía Panamericana(coord. N 4° 27' 49", O 75° 46' 46", h=1200 m.s.n.m), y de este punto por toda la

## CLASIFICACION DEL SUELO

Vía Panamericana en dirección sur oeste (hacia el valle) hasta el cruce con la calle 13 (punto de partida).

**ARTÍCULO 11.** (Ver planos 28 y 29)

**El suelo rural:** Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Según la Ordenanza No 11 de noviembre 30 de 1978 en su Literal d., se delimita los límites municipales, área esta a la que se le debe descontar la zona urbana, para obtener de esta manera el suelo rural.

**ARTÍCULO 12.** (Ver planos 28 y 29)

**El suelo de expansión urbana** quedará así:

Se destinará como zonas de expansión urbana los predios Tequendama (Predio No. 01 - 003 - 0117), Palococo (Predio No. 01 - 003 - 0014 - 000), La Alcancía (Predio No. 01 - 003 - 0135 - 000), San Fernando (Predio No. 01-0003-0015-000), Montelibano (Predio No. 00-01-03-002), El Mangón, Palenque (Predio No. 0001-0003-0020-000) y El Cantarito (Predio No. 00-01-002-0032-000).

**ARTÍCULO 13.** (Ver plano 28)

**El suelo suburbano:** Constituye esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las zonas clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad,

garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios de conformidad a la Ley 99 de 1993 y a Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. El suelo suburbano para el Municipio de La Tebaida quedará delimitado de la siguiente manera:

Tomando una distancia de 200 m., contados a partir de la cuneta de la vía Panamericana a ambos lados, desde el reten de la Inspección de Murillo hasta la Escuela La Palmita (vía al Alambrado), sitio este, donde la topografía del terreno adquiere pendientes muy altas, igualmente se determina como suelo suburbano una distancia de 200 m. contados a partir de la cuneta de la vía que conduce de La Tebaida a Pueblo Tapao y Montenegro hacia la margen izquierda, desde el cruce con la Vía Panamericana hasta el cruce con la Quebrada Padilla, se exceptúan de esta clase de suelo, las áreas que se encuentran dentro de la Zona Industrial y el suelo o perímetro urbano.

**ARTICULO 14.** (Ver planos 28 y 29)

**El suelo de protección :** Está constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de actividad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios. Este suelo en el Municipio de La Tebaida está conformado por los humedales, relictos de bosques, áreas de protección de cauces, áreas de recarga de acuíferos y nacimientos de quebradas.

**CAPITULO III**

**SISTEMAS**

**ESTRUCTURANTES**

**A. COMPONENTE GENERAL****ARTÍCULO 15. SISTEMA DE COMUNICACIÓN**

Como se ha repetido constantemente La Tebaida posee grandes fortalezas en cuanto al sistema vial y de transporte que lo comunica con la región y con el país, dicho sistema se compone de:

**1. CLASIFICACIÓN VIAL Y PROPUESTAS**

( Ver Plano 26)

**A. VÍA PANAMERICANA**

Según Decreto 2770/53 es área del Estado los 15 m. contados a partir del eje de la vía a cada lado. Partiendo de estos 15 m. como mínimo se podrá ubicar el cerramiento o aislamiento de los predios que limitan con esta vía; el área que queda entre la cuneta de la vía y dicho cerramiento, será destinada únicamente para zona verde, con el fin de dar una imagen ambiental al municipio y proteger el bienestar de los habitantes cercanos a estas áreas. Las construcciones se llevarán a cabo en una distancia no menor a 5 m. después del cerramiento o aislamiento en la parte urbana, suburbana o rural por donde pase esta vía.

Se prohíbe cualquier tipo de uso como es el caso de las actividades productivas formales e informales, ya que estas generan contaminación visual y dispersión de residuos sólidos y líquidos.

**PARÁGRAFO:**

Cuando la vía en mención sea doble calzada, se tomarán los 15 m. a partir del eje del carril adyacente al predio.

**B. VÍA DE COMUNICACIÓN ENTRE EL ORIENTE Y EL CENTRO DEL PAÍS CON EL OCCIDENTE**

Tangencialmente a la zona urbana del municipio, pasa la vía que viene de Santafé de Bogotá, pasando por el

alto de la línea, luego a Calarcá y de allí se sigue en dirección al Valle pasando por el corregimiento del Caimo hasta la glorieta del Club Campestre en donde se intercepta con la Panamericana en dirección al occidente del país.

**C. VÍA VARIANTE DE OCCIDENTE**

Según el P.O.R.T.E de Armenia,, esta variante tendrá inicialmente una sección transversal de 21.00 m, dividida en: calzada 4 carriles (17.0 m) y berma a ambos lados (2.0m).

Esta vía esta planteada por el Municipio de Armenia a corto plazo, por lo tanto se deben hacer acercamientos inmediatos entre los municipio involucrados en este proyecto para proceder a su ejecución.

**D. VÍA FÉRREA (Ramal Zarzal - La Tebaida)**

Según la Ley 76/1920 en sus Artículos 3° y 4° restringe cualquier tipo de construcciones en una distancia de 20 m. a partir del eje de la vía, dicha área es patrimonio nacional; en el Municipio de La Tebaida la anterior área será destinada a zona verde.

**E. VÍA LA TEBAIDA - AEROPUERTO EL EDÉN, A PARTIR DE LA CALLE 4:**

Esta vía poseerá las siguientes características: Paramento de vivienda en zona urbana o cerramiento en zona rural, tras retiro de 5 m. en inicio de construcción, 1.85 m. de andén, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m zona verde, 0.15 de sardinel, 7.5 m. de calzada, 0.15 de sardinel, 1.20 de separador, 0.15 de sardinel, 7.5 m. de calzada, 0.15 de sardinel, 1.20 de separador 0.15 sardinel, 2 m. mínimo de ciclovia, 0.15 de sardinel, 1.85 de zona verde, 0.15 de sardinel, 1.85 andén, paramento de vivienda en zona urbana o cerramiento en zona rural, con retiro de 5 m. para inicio de construcción.

F. DESVIADOR UBICADO EN LA FINCA EL TRIÁNGULO (frente al predio del Club Campestre):

La restricción de cualquier tipo de construcción será la misma que la planteada para la Vía Panamericana y sus especificaciones serán las mismas que la Vía Variante de Occidente.

G. VÍA A LA VEREDA MARAVELEZ

Se propone la conformación técnica de esta vía (mantenimiento constante), con el fin de mejorar y hacer mas fácil la accesibilidad a la Zona Turística del Valle de Maravelez y Pisamal.

H. VÍAS RURALES

Se deberá hacer un mantenimiento periódico de estas vías, con el fin de garantizar la accesibilidad a las diferentes veredas, además deberá acogerse y cumplirse el Artículo 28 del Decreto 1504 /98 expedido por la Presidencia de la República “Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los Planes de Ordenamiento Territorial, el cual legisla sobre el cerramiento de los bienes de uso público, dentro del cual se encuentran las vías; que a su vez garantizan la accesibilidad a diferentes sitios”.

**PARAGRAFO 1.** Todo proceso de reubicación de vivienda, que se realice en las áreas de retiro de la Vía Férrea y la Vía Panamericana, se adelantaran de acuerdo a los términos establecidos por la ley.

**PARAGRAFO 2.** Todo proceso de indemnización a los propietarios de los predios que son objeto de reubicación con respecto al PARÁGRAFO anterior, serán acordes a los términos establecidos por la Ley.

# PROYECTOS

## SISTEMAS DE COMUNICACIÓN

### Corto Plazo 1.

- Mejorar especificaciones técnicas de las vías rurales.
- Mejorar especificaciones técnicas vía Vereda Maravelez.

### • Corto Plazo 2

- Planeación intermunicipal para la construcción de la Variante de Occidente.

### Mediano Plazo.

- Construcción vía doble calzada La Tebaida - Aeropuerto.
- Desviador vial vía de la Panamericana al Aeropuerto (finca El Triángulo)
- Mantenimiento vías rurales.
- Mejoramiento especificaciones técnicas vía turística La Tebaida - San Jorge (proyecto que debe ser consecutivo con Montenegro).

### Largo Plazo.

- Mantenimiento vías rurales.
- Rehabilitación corredor férreo La Tebaida - Armenia, construcción y consolidación de su línea de transporte masivo (metro ligero - buses expresos sobre una vía especial o metrobus); proyecto consecutivo con Armenia y Circasia.



## **ARTÍCULO 16. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL**

Con respecto al Municipio de La Tebaida se identificaron en el diagnóstico cuatro zonas, a las cuales en el componente general se les definirán estrategias, políticas y manejo, de esta manera direccionando las normas que se definirán en el componente rural.

### **1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (Ver Plano 1)**

Tal y como se dijo en el diagnóstico estas zonas debido a su localización y características constituyen un capital natural, por lo tanto merecen ser protegidas y conservadas debido a su biodiversidad, además de lo indispensables que son para el municipio en cuanto a su proceso de sostenimiento de vida y actividades de proceso y desarrollo municipal .

Para el Municipio de La Tebaida se distinguen dos áreas dentro de esta zona:

#### **A. ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD ECOLÓGICA**

Dentro de estas áreas se identifican en el Municipio de La Tebaida los humedales, relictos de bosques propiedad de la sociedad civil, afloramientos de aguas y nacimientos de quebrada; los cuales se identifican y se les reglamenta su uso en el Artículo 20 del presente Documento Reglamentario; estos ofrecen servicios ambientales como: Generación y regulación de aguas, conservación del paisaje, control de erosión, sombrero para el ganado, educación ambiental, tranquilidad y recreación entre otras; se plantea para su intervención lo siguiente:

**ESTRATEGIAS:** Concertación con propietarios, conservación de áreas naturales protegidas, diferenciación de cada zona de protección, participación comunitaria y educación ambiental.

- **POLÍTICAS:** Recuperación y mejoramiento de la situación actual de estas áreas, potencialización y optimización de su correcto aprovechamiento, incentivo para la declaración y establecimiento de áreas naturales protegidas.

- **MANEJO:** Fomentar la unión de los diferentes relictos de bosque con la zonas de retiro de quebradas y fortalecer la consolidación de los corredores ambientales, por medio del incremento de la cobertura de bosques; mantenimiento y mejoramiento de los humedales por medio de la aplicación de un plan de manejo, protección de los nacimientos y afloramientos de agua .

#### **B. ÁREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS**

En el Municipio de La Tebaida se distinguen dentro de estas áreas las de protección y retiro de quebradas, recurso hídricos, áreas de recarga de acuíferos, áreas abastecedoras de acueductos; las cuales con correcto manejo y uso se podrá garantizar a la población y sus actividades el aprovisionamiento de agua con lo cual se estaría fortaleciendo al municipio en cuanto al desarrollo sostenible de la región contribuyendo al desarrollo humano, económico y social y el mantenimiento de la diversidad biológica. Con lo anterior se debe fomentar la conservación de los suelos y bosques dada la relación compatible y complementaria con los diferentes componentes ambientales.

Para su correcto manejo y control se plantea los siguientes aspectos:

ESTRATEGIAS: Concertación y convenios con el Municipio de Montenegro para la protección y recuperación del Río Espejo, con Armenia, y municipios para la recuperación, descontaminación y protección del Río Espejo y la Quebrada Cristales al igual que la recuperación y protección de las áreas de recarga de acuíferos; con los Municipios de Caicedonia y La Victoria para la recuperación, reforestación y protección del Río La Vieja, al tiempo que se deben generar planes de recuperación de las fuentes hídricas por parte de los municipios cordilleranos, debido a que dichas corrientes dan origen al Río La Vieja, fomentar al interior del municipio los corredores ambientales, y conformar con los municipio de Armenia, Córdoba y Calarcá una sociedad para adquirir, proteger, conservar y mejorar las condiciones de la Microcuenca del Oso (Río verde) y garantizar el suministro de agua a sus áreas rurales.

- **POLÍTICAS:** Garantizar la oferta y calidad del recurso hídrico.

- **MANEJO:** Las diferentes zonas de retiro y conservación de las subcuencas que albergan las fuentes de abastecimientos, así como las fuentes potenciales, serán destinadas a la conservación de recursos hídricos, suelo y bosques obteniendo integralidad y relación entre los diferentes aspectos que componen el sistema ambiental.

## **2. ZONAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO AMBIENTAL (Ver Plano 2)**

Dentro del municipio se identifican varias áreas, las cuales han sufrido deterioro por causa de factores antrópicos y/o naturales y que requieren de inmediato alguna intervención para su recuperación y mejoramiento, estas zonas corresponden a las áreas que

hacen parte dentro de las microcuencas de las quebradas y que no poseen vegetación, las áreas erosionadas, contaminación de las quebradas y ríos por el vertimiento de aguas residuales, contaminación y mal manejo de los pozos sépticos y la descontaminación y recuperación de las corrientes hídricas que son materia de convenios y programas intermunicipales (Quebrada Cristales, Río Espejo, Río La Vieja), para la intervención en estas zonas, se plantean las siguientes directrices:

- **ESTRATEGIAS:** Descontaminación de las quebradas urbanas y rurales, convenios intermunicipales para la recuperación de corrientes hídricas, manejo zonas erosivas y recuperación de los cauces de las quebradas; utilizando como herramienta las disposiciones establecidas en el Artículo 20 del presente Documento Reglamentario, en lo concerniente a cada uno de los aspectos anteriormente descritos.

- **POLÍTICAS:** Disminución y control de los vertimientos contaminantes, mitigación del riesgo natural.

- **MANEJO:** Disminución y/o control de las fuentes contaminantes y control de los deslizamientos y procesos erosivos.

## **3. ZONA DE AMENAZA NATURAL**

(Ver Plano 2)

Se identificaron aquellas áreas que por sus características geológicas, climáticas y morfológicas presentan cierto grado de amenaza con respecto a las actividades que se generan en su radio de influencia, actividades tales como vivienda, infraestructura, actividades económicas y productivas etc., por lo tanto se deben implementar las siguientes directrices y lograr convertir estas zonas de amenaza en zonas a recuperar y mejorar:

- **ESTRATEGIAS.** Recuperación de las zonas de amenazas por medio de usos como reforestación, recreación, conservación y limitación de actividades no apropiadas (ver Artículo 20, Numeral 4, Literal A, cuadro No 1 del presente Documento Reglamentario).

- **POLÍTICAS:** Mitigación de amenaza natural y manejo adecuado de estas zonas.

- **MANEJO:** Reubicación de asentamientos humanos en zonas de amenaza y un correcto uso de estas zonas por parte de las actividades económicas.

#### 4. ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA

(Ver Plano 3)

Son aquellas zonas dentro del municipio que están dedicadas a ciertas actividades, que por medio de la utilización del suelo y del entorno obtienen una rentabilidad económica; se distinguen en primer lugar la producción agropecuaria, la cual ha sido la base económica del municipio, al igual que la actividad minera para el asentamiento humano localizado en las zonas próximas al Río La Vieja; luego en una escala menor se ha venido potencializando últimamente la actividad industrial (industria existente proyectada), y la actividad turística en los Valles de Maravelez y Pisamal para lo cual se debe incentivar y controlar estas actividades para su correcto desarrollo (ecoficiente, ambiental y sostenible).

##### A. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y ÁREAS DE PRODUCCIÓN MINERA

Son aquellas zonas en las que se dan actividades agrícolas, ganaderas y mineras (extracción material Río

La Vieja) y en las cuales serán aplicables todos los criterios expuestos en los cuadros guías de la formulación de las zonas de producción agropecuaria, forestal y minera.

- **ESTRATEGIAS:** Concertación con toda la comunidad rural y aplicación de la formulación de las zonas de producción agropecuaria forestal y minera.

- **POLÍTICAS:** Aplicación de criterios de conservación y buen uso de suelos (sostenibilidad), en las diferentes formas de producción.

- **MANEJO:** Optimización del uso del suelo de acuerdo a sus características físicas y capacidad de producción.

##### B. ÁREAS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Esta característica actualmente esta en un proceso de conformación, esta área debe ser concebida bajo tres aspectos:

- El primero desde el ámbito metropolitano debido a la ubicación estratégica del área industrial con respecto al departamento y la región, al igual que responder y ser compatible con el eje económico de bienes y servicios comprendidos entre Tres Esquinas y el Reten de Murillo en el Municipio de Armenia.

- El segundo se refiere al potencial de desarrollar en esta zona procesos de producción agroindustrial, siendo este el medio para darle un valor agregado a la producción de la región.

- El tercero referido a fomentar en toda actividad industrial, tecnológica y procesos de producción limpia y ecológica.

### C. ÁREAS DE PRODUCCIÓN TURÍSTICA

Como se concluyó en el diagnóstico, estas zonas se encuentran en los Valles de Maravelez y Pisamal el cual posee igualmente características de atractivo regional, pero hay que reforzar y conformarlo de manera tal, que el impacto de los turistas no degrade las características que hoy lo convierten en un área potencial turística e integrar al municipio por medio de esta zona a la actividad turística del departamento.

La delimitación de esta área determina los siguientes lineamientos:

- **ESTRATEGIAS:** Convenios entre la administración municipal y los propietarios de los Valles de Maravelez y Pisamal, con el fin de implementar infraestructuras como senderos, amoblamiento (sillas, canecas, señalización, etc.), huellas, sitios de permanencia, etc., y desarrollar de una manera adecuada un turismo social ecológico.
- **POLÍTICA.** Desarrollo del turismo social y ecológico consecuente con la sostenibilidad ambiental.
- **MANEJO:** De acuerdo al convenio entre la administración municipal y propietarios, teniendo como eje fundamental la sostenibilidad ambiental.

# PROYECTOS

## SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

### Corto Plazo 1.

- Reforestación de la ribera (20 m. de retiro) de la orilla de los Ríos: Espejo, La Vieja y Quindío (que se encuentran en terreno de La Tebaida), convenio propietarios y administración (50 hec.).
- Convenios intermunicipales para la conservación y recuperación de las áreas de recargas de acuíferos departamentales.
- Implementación, aplicación del plan de manejo recuperación y conservación para los humedales.
- Plan para fomentar el potencial turístico de los valles de Maravelez y Pisamal (convenio propietarios - administración).

### Corto Plazo 2.

- Protección y recuperación de las zonas de acuíferos (Murillo y sector del Aeropuerto).
- Conformar la red de propietarios de bosques (preservación y protección), convenio propietarios - administración)

### Mediano Plazo

- Reforestación de las quebradas en un margen o distancia de 7 m a partir de la orilla (para fomentar corredores biológicos), convenio propietarios - administración (100 hec).

### Largo Plazo

- Evaluación y seguimiento de los proyectos realizados a corto y mediano plazo.

**ARTÍCULO 17. ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS:**

Se localizan en el territorio municipal, una serie de infraestructuras que permiten que las diferentes actividades que se realizan en el municipio, se desarrollen de manera adecuada, mediante una eficiente infraestructura de vías y transporte y una correcta implementación de servicios públicos; en cuanto al suministro de agua para el área rural, se propone la utilización y extensión de la red del acueducto por gravedad para las partes bajas del municipio y la optimización de los pozos de extracción de agua existentes para dotar las partes altas en donde la presión del acueducto por gravedad no es suficiente. Surge la propuesta a mediano plazo de la adquisición intermunicipal (Armenia, Calarcá, Córdoba, La Tebaida) de los predios de la bocatoma del acueducto rural del Comité de Cafeteros; en donde se realizarán proyectos de reforestación y recuperación de la microcuenca y la construcción de una planta de tratamiento, este proyecto estaría supeditado a la verdadera capacidad del acueducto por gravedad para surtir el área rural; otro proyecto es la implementación del programa pozos sépticos para prevenir la contaminación de las corrientes hídricas; la descontaminación de la Quebrada La Tulia por medio de la construcción de un colector que lleve las aguas servidas a una nueva planta de tratamiento para dicha quebrada; en el caso del proyecto para el Nuevo Centro Poblado del Río La Vieja se propone la implementación de un pozo de extracción de aguas subterránea con el fin de abastecer la población que allí habita.

Para obtener un completo y adecuado funcionamiento y relación entre los asentamientos y las zonas urbanas y rurales, se identificarán y localizarán los equipamientos actuales y los propuestos con el fin de cubrir las necesidades de la población, además de los ya existentes los cuales necesitan ampliaciones y adecuación de infraestructura (ver diagnóstico), se propone un núcleo de atención (educación, salud, hogar infantil) que surta las necesidades del nuevo asentamiento del Río La Vieja (propuesta).

(Ver Plano 27)

De acuerdo al diagnóstico de las escuelas rurales es importante adquirir terrenos necesarios para desarrollar actividades complementarias a la educación, priorizando para un mediano plazo las Escuelas La Palmita, La Silvia, La Irlanda y El Ocaso.

## PROYECTOS

### ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS

#### Corto Plazo 1.

- Construcción de 95 pozos sépticos (1.400.000. c/u).
- Adquisición de lotes para ampliación y/o reconstrucción de las Escuelas La Palmita, La Silvia, La Irlanda, El Ocaso y La Popa.

#### Corto Plazo 2.

Adquisición lotes para ampliación y/o reconstrucción Escuelas La Palmita, La Silvia, Irlanda, El Ocaso y La Popa.

#### Mediano Plazo.

- Adquisición intermunicipal de los predios de la bocatoma del acueducto rural (50 hect.)
- Programas intermunicipales de reforestación y conservación del área de la bocatoma del acueducto rural
- Construcción núcleo de atención (Escuela, Puesto de Salud y Hogar Infantil) Centro Poblado Río La Vieja.
- Construcción intermunicipal de la planta de tratamiento en la bocatoma del acueducto rural.

## ARTÍCULO 18. ZONAS DE ALTO RIESGO

(Ver Plano 30)

Los centros poblados o fincas, necesitan que los terrenos donde se localicen posean ciertas características que garanticen una completa seguridad a los habitantes. Las siguientes son las características que indican que los terrenos son naturalmente de alto riesgo y por ende no son habitables:

- Pendientes mayores al 35%.
- Terrenos erosionados.
- Que contengan llenos.
- Terrenos que se encuentren a una distancia menor a 30 m. de la orilla de una quebrada o 70 m. de la orilla de un río, además de una distancia menor de 100 m. de los nacimientos de agua o de humedales.

Con respecto al tema de salubridad se restringen los asentamientos humanos en:

- Una distancia menor a 1 km. de la pista del Aeropuerto actual y futura.
- Al interior o entorno inmediato de la Zona Industrial.
- Un área a cada uno de los lados de la Línea Férrea dicha distancia no puede ser menor de 20 m.
- La zona próxima a la Vía Panamericana en donde las construcciones estarán a una distancia no menor de 20m. contados a partir de la cuneta de la vía.



## B. COMPONENTE RURAL.

### ARTÍCULO 19. POLITICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Como se describió en el diagnóstico existen varios asentamientos humanos localizados en su totalidad en zona de riesgo, debido a ello es prioritaria su reubicación a corto y mediano plazo, al igual que prever el suministro de sus servicios públicos; debido a estas reubicaciones quedarán unas nuevas zonas libres las cuales serán susceptibles a ser invadidas nuevamente; por lo tanto la política principal es la de *evitar que dichas zonas sean ocupadas por nuevas familias*. En la formulación se plantean políticas a corto plazo, programas de recuperación ambiental de las zonas de alto riesgo ocupadas por asentamientos humanos; además de dar cumplimiento al Artículo 121 de la Ley 388 que dice:

Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes de proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación, para lo cual el Alcalde dispondrá de un plazo de noventa (90) días. En todo caso el Alcalde Municipal o Distrital respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

Para lograr dar cumplimiento a la política se debe efectuar primero el proceso completo de reubicación, el

cual va desde la adquisición del lote hasta el traslado de las familias, implementando en este momento programas completos para la recuperación ambiental total de las áreas libres, programas tales como: reforestación, control erosivo, revegetalización y control.

En cuanto a la relación de la nueva localización de los asentamientos humanos con respecto a la ocupación del suelo se deben implementar propuestas de programas o proyectos productivos con estas poblaciones, los cuales deben estar acorde a las cualidades y características del terreno (corto plazo) y en un largo plazo hacer seguimiento de los proyectos a corto plazo antes descritos.

## PROYECTOS

### POLÍTICAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO SOBRE LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

#### **Corto Plazo2.**

- Iniciar programas de recuperación ambiental de las zonas reubicadas.
- Iniciar proyecto de viviendas productivas para la población reubicada.

#### **Mediano Plazo**

- Control y seguimiento de los programas a corto plazo.

#### **Largo Plazo**

- Control y seguimiento de los programas a corto plazo.

## ARTÍCULO 20. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

En la formulación del componente rural se plantearán para cada uno de los aspectos del sistema ambiental la normatividad y localización, en procura de un correcto uso y corresponder de esta manera con la formulación del componente general.

### 1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (Ver Plano 1)

#### A. ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD ECOLÓGICA

##### 1. Humedales:

Según el diagnóstico presentado se plantea la siguiente formulación:

Madreviejas 1 y 2, Hacienda Maravelez:

- Legal: El terreno es parte del río y es utilizado por los vecinos como propiedad privada, se requiere implementar una estrategia de conservación que sea liderada por el propietario y que sea un aspecto fundamental dentro del plan de manejo, conservación y recuperación de los humedales.
- Infraestructura: Se debe cercar el humedal para evitar daños por parte del ganado.
- Manejo: La dinámica propia del río se encargará del mantenimiento; se debe tener en cuenta las actividades antropicas que se realizan sobre las riberas de los ríos dentro del plan que se elabore para los humedales (extracción de material, depósito de desechos, etc.), ya que pueden afectar sus características físicas y químicas.
- Comunidad: Para controlar la caza y la pesca se recomienda una estrategia basada en tres aspectos: señalización, control y educación ambiental.

Además las anteriores características, planes y programas cubrirán los humedales mencionados anteriormente y la totalidad que se encuentren dentro del Municipio de La Tebaida; al igual que se adoptan sus usos de acuerdo a las resoluciones No 0493 (Julio 12 de 1999) y la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) expedidas por la C.R.Q.

- Usos permitidos: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, investigación controlada, conservación, preservación y restauración.
- Usos limitados: Ecoturismo, vías carretables, captación de aguas o incorporación de vertimientos, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.
- Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos y líquidos, tala y rocería de la vegetación, quema, caza, vertimiento de aguas, concesiones y todas aquellas actividades que puedan generar drenaje o secado de humedales.

### 2. Relictos de bosques propiedad de la sociedad civil

Son áreas que deben ser protegidas por sus dueños con el fin de conformar una red de propietarios de bosques, buscando de igual forma su propagación por medio de incentivos pactados con la administración municipal, exonerando en forma general el 100% del pago del impuesto predial el área que estos comprendan; se debe conformar cerramientos cuando la actividad a su alrededor sea la ganadería.

En el municipio se distinguen los siguientes relictos de bosque y además se describe su área y localización:

#### Vereda Maravelez

- Hacienda Maravelez (24 hect.)

**Vereda La Argentina**

- Finca Ares (1 hect), Finca El Cuatro (2 hect.):

**Vereda El Cinco**

- Finca Tequendama (1.4 hect.), Finca Montebello (8.96 hect.), Finca Rivaravia (2 hect.).

**Vereda La Popa**

- Finca Belencito (8 hect.), Finca El Corán (0.6 hect.), Finca La Herradura (11 hect) .

**Vereda El Alambrado**

- Hacienda Pisamal (0.5 hect), Finca La Castalia (3 hect.), Finca Balsora (46.08 hect.)

El municipio fijará incentivos forestales para los propietarios de los predios donde se localizan los relictos de bosques, mediante convenios y estrategias de conservación protección y sostenibilidad de los mismos, considerados que son alternativas de turismo ecológico para un futuro; al igual que se adoptan sus usos de acuerdo a las Resoluciones No 0493 (Julio 12 de 1999), 0793 (Octubre 12 de 1999) y la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) expedidas por la C.R.Q.

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

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

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

**B. ÁREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS****1. Áreas de protección de cauces****RÍOS**

Se establece una distancia de protección para los ríos y restricción de construcción en estas áreas de 70m. contados a partir del cauce máximo del río en donde se destinarán de estos 70m. los primeros 20 m. a partir de la orilla para reforestación con vegetación nativa o guaduales y en los restantes 50 m. se autorizará para cultivos y/o pastos según las características del suelo; con el fin de evitar futuros desastres causados por las corrientes de agua; para la protección y conservación de los cauces a corto plazo 1 se debe implementar un programa de reforestación mínimo de 50 hect.

**NACIMIENTOS Y QUEBRADAS:**

Se establece para los nacimientos, la misma área de protección de 100 m. que en el área urbana (Decreto 2811/74 Código Nacional de Recursos Naturales), en cuanto a la zona de protección del cauce de todas las quebradas del municipio se delimita una distancia de 7 m. para reforestación y control con vegetación nativa o guaduales, el área restante hasta los 30 m. se autoriza para cultivos que causen el menor impacto y/o pastos, para la protección y conservación de los cauces; será obligatorio el cerramiento a los 30 y a los 7 m. respectivamente en su cauce, y en los nacimientos a 100 m.; a mediano plazo se debe implementar un programa de reforestación mínimo de 100 hect.

Al igual que se adoptan sus usos de acuerdo a las resoluciones No 0493 (Julio 12 de 1999), la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) y la 0793 (Octubre 12 de 1999) expedidas por la C.R.Q.

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

- Usos limitados: Bosque protector productor o sistemas agroforestales o silvopastoriles, con aprovechamientos selectivos, vertimientos de aguas y extracción de material de arrastre.

- Usos prohibidos: Lotes para construcción de vivienda, usos industriales y de servicios comerciales, vías carretables, ganadería, bosque productor, tala y quema.

## 2. Áreas de recarga de acuíferos

Con el fin de proteger las áreas de Murillo y frente al Aeropuerto se adoptan sus usos de acuerdo a las Resoluciones No 0493 (Julio 12 de 1999), la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) y la 0793 (Octubre 12 de 1999) expedidas por la C.R.Q.

- Usos permitidos: Reforestación protectora - productora, agrosilvicultura, recreación contemplativa y construcción de vivienda campesina con máximo de ocupación del 5% del área total de recarga.

- Usos limitados: Infraestructura vial, equipamiento colectivo, minería y actividades agropecuarias tradicionales.

- Usos prohibidos: Parcelación con fines de construcción de vivienda, zona de expansión urbana, extracción de material minero, y todos aquellos que a juicio de la autoridad ambiental competente, atenten contra los recursos naturales renovables y el medio ambiente

## 3. Áreas abastecedoras de acueductos

Se deben incentivar los siguientes usos en la Microcuenca del Oso (Río Verde en Córdoba), luego de realizar la gestión y convenios con los Municipios de Armenia, Córdoba, Calarcá y el Comité Departamental de Cafeteros en donde la estrategia principal será la adquisición de predios (50 hect.), que según el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993 la cual exige a los municipios que deben dedicar durante 15 años un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos, los cuales deben ser destinados a la compra de áreas de interés para acueductos municipales, además se debe promover programas de reforestación, campañas educativas, controles erosivos, al igual que se adoptan los usos de las resoluciones No 0493 (Julio 12 de 1999), la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) y la 0793 (Octubre 12 de 1999) expedidas por la C.R.Q.

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

- Usos limitados: Bosque protector productor o sistemas agroforestales o silvopastoriles con aprovechamientos selectivos, vertimientos de agua y extracción de material de arrastre.

- Usos prohibidos: Loteos para construcción de viviendas, usos industriales y de servicios comerciales, vías carretables, ganadería, bosque productor, tala y quema.

### PARAGRAFO.

Cualquier tipo de acción a realizar en esta área debe ser concertada con el Municipio de Córdoba, jurisdicción en la cual se encuentra la cuenca.

## 2. ZONAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO AMBIENTAL (Ver Plano 2)

### A. ÁREAS EROSIONADAS Y DESPROTEGIDAS

Analizando estas dos áreas se considera que es necesario integrar sistemas de reforestación con especies nativas, controles erosivos (trinchos, revegetalización, terracetos y otros), adecuada mecanización, sostenibilidad de la producción ganadera, manejo de pendientes; aplicabilidad de políticas en la utilización de cultivos acorde con las condiciones agroclimáticas, geológicas y topográficas, procurando lograr una sostenibilidad y sustentabilidad de los recursos naturales, productivos y tecnológicos, todos estos esfuerzos de protección y recuperación ambiental debe ser una tarea conjunta y coordinada entre el municipio, la comunidad, ONG'S y sector privado ( Art. 1 Numeral 10, Ley 99/93), al igual que se adoptan los usos de las Resoluciones No 0493 (Julio 12 de 1999) y la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) y la No 0793 (Octubre 12 de 1999) expedidas por la C.R.Q.

- Usos permitidos: Investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, bosque protector, infraestructura para control, recuperación y prevención.
- Usos limitados: Sistemas agroforestales y silvopastoriles bajo sistemas de manejo convencionales y bosque productor.
- Usos prohibidos: Ganadería y agricultura intensiva, infraestructura física. Tala, quema, uso de herramientas inapropiadas (azadón) y minería.

### B. ÁREAS PARA LA RECUPERACIÓN HÍDRICA

De acuerdo al diagnóstico se distinguen tres grados de contaminación, y se deben poner en marcha las siguientes pautas:

- No se permitirá hacer vertimiento de aguas domésticas e industriales a las corrientes hídricas sin previo tratamiento de descontaminación.
- Se debe seguir implementando procesos tecnológicos limpios en el proceso del café y demás productos.

Se deberá prohibir a las orillas de quebradas y ríos cultivos semestrales, yuca, cítricos, cafetales y ganaderías debido a que se puede presentar contaminación por agroquímicos y estiércol. (Ver Artículo 20 Literal B Numeral 1)

## 3. ZONAS DE AMENAZA NATURAL

(Ver Plano 2)

Dentro del Municipio de La Tebaida se considera zonas de amenaza natural las siguientes:

A. Zonas propensas a inundaciones (riberas de corrientes de agua): Las cuales fueron controladas y normativizadas en el aspecto de ríos y quebradas y además se establecen los siguientes usos que se encuentran reglamentados en la Resoluciones 0493 (de Julio 12 de 1999), la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) y la No 0793 (Octubre 12 de 199) expedidas por la C.R.Q.

- Usos permitidos: Investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, bosque protector, guaduales y cañabrava, cercas vivas o barreras cortavientos.
- Usos limitados: Explotación minera, cultivos semestrales, yuca y ganadería, obras para el control y manejo de cauces.



- Usos prohibidos: Loteos para construcción de vivienda, usos industriales y de servicios comerciales, vías carretables, talas, cultivos perennes.

B. Zonas con peligro de sufrir deslizamientos: En su gran mayoría son zonas erosionadas (laminar o en masa), en donde se deberán implementar los siguientes usos según Resoluciones No 00493 (de Julio 12 de 1999), la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) y la No 0793 (Octubre 12 de 1999) expedidas por la C.R.Q.

- Usos permitidos: Investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoréo, bosque protector, infraestructura para control, recuperación y prevención.

- Usos limitados: Sistemas agroforestales y silvopastoriles bajo sistemas de manejo convencionales y bosque productor.

- Usos Prohibidos: Ganadería y agricultura intensiva, infraestructura física, tala, quema, uso de herramienta inapropiadas (azadón), minería.

C. Áreas con susceptibilidad a vendavales: En estas zonas localizadas en la parte centro oriental del municipio se deberá establecer barreras rompevientos asociados a sistemas agropecuarios y la prohibición de talas rasas, según Resoluciones No 00493 (de Julio 12 de 1999), la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) y la 0793 (Octubre 12 de 1999) expedidas por la C.R.Q.

#### 4. ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA

(Ver Plano 3)

#### A. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.

Para el señalamiento de las condiciones para el uso del suelo rural el P.B.O.T., se basó en el estudio **evaluación de los efectos socioambientales de la transformación de los agrosistemas cafeteros en el Departamento del Quindío realizado por el centro para la investigación de sistemas sostenibles de producción agropecuaria** realizado en 1997 y contratado por la C.R.Q.; al igual que se adoptan sus usos de acuerdo a las Resoluciones No 0493 (Julio 12 de 1999), la No 0763 (Septiembre 29 de 1999) y la 0793 (Octubre 12 de 1999) expedidas por la C.R.Q.

Para el señalamiento de estas condiciones se toman como punto de partida las siguientes zonas:

- Zona con riesgo de desastre natural.
- Zona de nacimiento de agua.
- Zona de orillas de ríos, quebradas, zonas reservas de acuíferos y áreas de producción económica expuestas a inundaciones
- Zonas con pendientes mayores de 50%.
- Zonas con pendientes entre 30 y 50%.
- Zonas menores del 30%.
- Zonas suburbanas.
- Suelos Clase II

# 1. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN ZONAS CON RIESGO DE DESASTRE NATURAL (URBANA, SUBURBANA Y RURAL).

ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<b>PROHIBIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimientos.</li>   <li>• Establecimientos.</li> </ul>	Cultivos semestrales de yuca	Evitar derrumbes y/o erosión, debido a labores de mecanización, (preparación del terreno), limpieza y cosecha, desprotección de suelo (falta de cobertura). Evitar derrumbes y/o erosión, debido al pisoteo de animales y dejar áreas sin cobertura	Municipio	Ley 99 de 1993 Ley 388 de 1997
	Ganaderías		Idem	Idem
<b>LIMITAR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incremento de nuevas áreas</li> </ul>	Cítricos y cafetales	Prevenir erosión debido a la falta de coberturas	Municipio	Ley 99 de 1993 Ley 388 de 1997 Ley 89/89 Decreto 969/89
<b>PERMITIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimientos y conservación</li>   <li>• Implementación de prácticas de conservación de suelos (barreras, coberturas, zanjas de infiltración, drenajes, etc.</li> </ul>	Bosques nativos y guaduales	Conservación de suelos y aguas	Municipio	BID microcuencas CIF de conservación Banco Mundial
	Cítricos y cafetales	Idem	Idem	Idem



## 2. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN NACIMIENTOS DE AGUA

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<b>PROHIBIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimientos.</li> </ul>	Cultivos semestrales, yuca, cítricos, cafetales tecnificados sin sombrío y ganaderías	Protección y conservación de aguas.  Evitar contaminación por agroquímicos y estiércoles.	Municipio	Decreto 2811 de 1974 (Código de Ley 99 de 1993) Ley 99 de 1993 Inversiones en cuencas
<b>LIMITAR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tala de árboles de sombrío</li> </ul>	Cafetales tradicionales	Protección y conservación de biodiversidad, suelos y aguas	Municipio	Ley 142 de 1994
<b>PERMITIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimientos y conservación</li> <li>• Manejo de pulpa y beneficio ecológico del café.</li> </ul>	Bosques nativos y guaduales  Cafetales con sombrío	Conservación de suelos y aguas  Evitar contaminación por aguas mieles	Municipio.  Municipio	Artículo 109, 111, 116 literal G de la Ley 99 de 1993  Idem

### 3. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL A LA ORILLA DE LOS RÍOS ,QUEBRADAS, ÁREAS DE RECARGA DE ACUÍFEROS Y ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA CON RIESGO DE INUNDACIÓN

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<b>PROHIBIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimiento.</li> </ul>	Cultivos semestrales de yuca, cítricos, cafetales y ganaderías	Evitar contaminación por agroquímicos y estiércol	Municipio	Ley 99 de 1993, artículo 42, 43, 44, 111 y 116. Ley 142 de 1994 Ley 60 de 1993
<b>PERMITIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimiento y conservación</li> </ul>	Bosques nativos y guaduales	Conservación de suelos y aguas evitar contaminación.	Municipio	BID Microcuencas

#### 4. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN SITIOS CON PENDIENTES MAYORES DEL 50%.

ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<b>PROHIBIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimiento.</li> </ul>	<p>Ganadería intensiva (leche y carne)</p> <p>Cultivos semestrales (yuca y plátano) y los demás que a criterio de la C.R.Q., atenden contra los recursos naturales renovables y el medio ambiente.</p>	<p>Evitar compactación y erosión, por acción del pisoteo de animales.</p> <p>Evitar la erosión por acción de mecanización y/o labores culturales.</p>	<p>Municipio,</p> <p>Idem</p>	<p>Resoluciones 0493, 0763 y 0793 de 1999 de la C.R.Q.</p> <p>Ley 388 de 1997 (Ley de Ordenamiento Territorial)</p> <p>Ley 99 de 1993, Artículo 42, 43 y 44</p>
<b>LIMITAR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de cobertura</li> <li>• Número o carga de animales</li> </ul>	<p>Cítricos, plantaciones forestales y sistemas agrosilvopastoriles</p> <p>Ganadería intensiva con sistema de semiestabulación</p>	<p>Evitar erosión y sedimentación en ríos y microcuencas</p> <p>Evitar compactación y erosión</p>	<p>Municipio</p> <p>Idem</p>	<p>BID Microcuencas</p> <p>C.R.Q., recursos propios y FINAGRO</p>
<b>PERMITIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimiento y conservación</li> <li>• Sistemas de estabulación de animales y bancos de proteína</li> </ul>	<p>Bosques nativos de establecimientos de plantaciones forestales y guaduales; cobertura vegetales.</p> <p>sistemas estabulados de Ganadería intensiva para leche.</p>	<p>Conservación de suelos y aguas</p> <p>Promover mejoramiento del suelo mediante establecimiento de cultivos perennes (árboles, caña, pastos de corte) y reciclaje de nutrientes, además de liberar áreas para conservación.</p>	<p>Municipio</p> <p>Municipio</p>	<p>BID Microcuencas</p> <p>Recursos propios FINAGRO</p>

## 5. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN SITIOS CON PENDIENTES 30 - 50 %.

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<b>LIMITAR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siembra consecutiva</li> <li>• Número o carga de animales</li> </ul>	Cultivos de Plátano y yuca, plantaciones forestales	Evitar erosión por acción de mecanización y/o labores culturales	Municipio,	Resoluciones 0493, 0763 y 0793 de 1999 de la C.R.Q.
	Ganadería intensiva	Evitar compactación y erosión por acción de pisoteo de animales	Municipio	Idem
<b>PERMITIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimientos y conservación</li> <li>• Medidas de conservación de suelos</li> <li>• Sistemas de semiestabulación de animales y bancos de proteína</li> <li>• Arborización con especies nativas y algunas foráneas</li> </ul>	Bosques nativos y establecimientos de plantaciones forestales y anuales	Conservación de suelos y aguas	Municipio.	Ley 99, Artículo 109, 110, 111 y 116 literal G.
	Cultivos semestrales con practicas de conservación.	Idem	Municipio.	Resoluciones 0493, 0763 y 0793 de 1999 de la C.R.Q.
	Ganadería intensiva	Promover mejoramiento del suelo mediante establecimiento de cultivos perennes (árboles, caña, pastos de corte) y reciclaje de nutrientes, además de liberar áreas de conservación	Municipio.	Recursos propios, FINAGRO
	Arborización en cafetales a libre exposición	Brindar sombrero, evitar erosión y mejorar características de suelos	Municipio	Recursos propios, C.R.Q. , y el Comité de Cafeteros

## 6. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN SITIOS CON PENDIENTES MENORES DEL 30%

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<b>LIMITAR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siembra consecutiva</li> </ul>	Siembras consecutivas tanto de yuca como de cultivos semestrales, métodos de labranza mínima, uso de agroquímicos y plantaciones forestales.	Evitar erosión por acción de mecanización y/ o labores culturales	Municipio	Resoluciones 0493, 0763 y 0793 de 1999 de la C.R.Q.
<b>PERMITIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimientos y conservación</li> <li>• Sistemas silvopastoriles y bancos de proteínas</li> <li>• Siembra</li> </ul>	<p>Bosques nativos, establecimiento de plantaciones forestales y guaduales</p> <p>Ganadería intensiva bajo sistemas silvopastoriles y bancos de proteínas</p> <p>Plátano y cultivos permanentes</p>	<p>Conservación de suelos y aguas</p> <p>Mínimos problemas en suelos</p> <p>Conservación de las propiedades del suelo</p>	<p>Municipio.</p> <p>Municipio.</p> <p>Municipio.</p>	<p>Ley 99, artículo 109, 110, 111 y 116 literal G</p> <p>Recurso propios, FINAGRO</p> <p>Resoluciones 0493, 0763 y 0793 de 1999 de la C.R.Q.</p>
<b>PROHIBIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siembra</li> </ul>	Cultivos que requieran mecanización convencional para la preparación de suelos y los demás que a criterio de la C.R.Q, atenten contra los recursos naturales renovables y el medio ambiente.	Conservación de las propiedades del suelo	Municipio.	Resoluciones 0493, 0763 y 0793 de 1999 de la C.R.Q.

## 7. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN ZONA SUBURBANA.

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<b>LIMITAR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siembra consecutiva</li> </ul>	Yuca y cultivos semestrales	Evitar erosión por acción de mecanización y/o labores culturales	Municipio.	Resoluciones 0493, 0763 y 0793 de 1999 de la C.R.Q.
<b>PERMITIR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimientos de conservación</li> </ul>	y Bosques nativos y guaduales	Conservación de suelos y aguas	Municipio	Ley 99, Artículo 109, 110, 111 y 116 literal G Artículo 388 de 1997

## B. ÁREAS DE PRODUCCIÓN EN LOS SUELOS CLASE II

Pueden cultivarse distintas especies como: Tomate, plátanos, cítricos, hortalizas, piña, pancoger, banano, aguacate incluido pastos. El laboreo requiere curvas a nivel, adecuada rotación de cultivos, fertilización y/o encalado. Su altitud oscila entre 1100 y 1600 m.s.n.m., tiene pocas limitaciones y requieren prácticas fáciles de conservación de suelos para prevenir la erosión por el agua o por el viento; son suelos relativamente planos, al trabajarlos se deben poner en práctica algunas normas de conservación (curvas de nivel, reincorporar residuos orgánicos al suelo, evitar quemas, zanjas de drenajes, aplicación de riego cuando sea necesario).

## C. ÁREAS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Los procesos industriales deberán responder a la formulación de esta área en el componente general y a la calidad de aguas.

## D. ÁREAS DE PRODUCCIÓN TURÍSTICA

Con el fin de consolidar y fortalecer el potencial turístico de esta área se permitirán en esta zona intervenciones como: Senderos ecológicos, corredores ambientales y ecológicos; repoblación de fauna, cerramiento de los relictos de bosque; todo lo anterior se realizaría por medio de convenios entre los propietarios y la administración municipal.

## E. ÁREAS DE PRODUCCIÓN MINERA

En cuanto a la minería, en el Municipio de La Tebaida se refleja en la extracción de material de río, se debe partir de las directrices establecidas por los Ministerios de Minas, Medio Ambiente, La Corporación Autónoma Regional del Quindío y el Municipio de La Tebaida.

En cuanto a la extracción de arena, cascajo y piedra en cualquier modalidad, se requerirá permiso previo del alcalde municipal. Todas las autoridades competentes ejercerán un control estricto para su cumplimiento en concordancia con los Artículos 51, 83, 84, y 85 de la ley 99 de 1993 y demás normas vigentes.

Además de tener como base los lineamientos anteriores se deben realizar los estudios complementarios que aporten información para los suelos no evaluados y que permitan integrar paquetes tecnológicos y de manejo para los sistemas de producción propuestos obedeciendo así a las directrices diseñadas por la C.R.Q.; obteniendo como resultado la elaboración y adopción de la reglamentación del uso del suelo para el Municipio de La Tebaida.

## PROYECTOS

### SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

#### Corto Plazo 1.

- Elaboración y adopción de la reglamentación del uso del suelo
- Implementación de programas de capacitación y difusión de la normatividad existente para el uso de suelos y el manejo de los recursos naturales.
- Reforestación de las riberas de las Quebradas Cristales, La Tulia, La Jaramilla y los Ríos La Vieja y Espejo
- Implementación de sistemas adecuados de control de áreas erosionadas.

#### Corto Plazo 2.

- Capacitación y socialización del uso de las diferentes zonas de producción.
- Control y seguimiento del uso del suelo.
- Seguimiento y control de los procesos y tecnologías limpias y ecoeficientes realizados en las industrias

#### Mediano Plazo

- Control y seguimiento del uso del suelo.
- Seguimiento y mantenimiento de las áreas reforestadas y de los programas de control de erosión .
- Seguimiento y control de los procesos y tecnologías limpias y ecoeficientes realizados en las industrias

#### Largo Plazo

- Control y seguimiento del uso del suelo.
- Seguimiento y mantenimiento de las áreas reforestadas y de los programas de control de erosión
- Seguimiento y control de los procesos y tecnologías limpias y ecoeficientes realizados en las industrias



## ARTÍCULO 21. ZONAS SUBURBANAS

(Ver Plano 31).

### DELIMITACION:

Tomando una distancia de 200 m., contados a partir de la cuneta de la Vía Panamericana a ambos lados, desde el reten de la Inspección de Murillo hasta la Escuela La Palmita (vía al Alambrado), sitio este, donde la topografía del terreno adquiere pendientes muy altas; igualmente se determina como suelo suburbano una distancia de 200 m. contados a partir de la cuneta de la vía que conduce de La Tebaida a Pueblo Tapao y Montenegro hacia la margen izquierda, desde el cruce con la Vía Panamericana hasta el cruce con la Quebrada Padilla, se exceptúan de esta clase de suelo, las áreas que se encuentran dentro de la Zona Industrial, el suelo o perímetro urbano y el Centro Poblado Rural La Silvia, limitado por la Finca Babilonia al sur, al oriente y al occidente, y por la Vía Panamericana al norte, cuya área es de 6 cuadras.

El área suburbana demarcada anteriormente tendrá como uso dominante la conformación de vivienda campestre, recreación y servicios a la región, además se podrá localizar proyectos *de viviendas productivas y/o microempresas campestres*, este ultimo tipo de vivienda conformaría conjuntamente con la zona industrial un área con posibilidades de darle un valor agregado a los productos y generar nuevos empleos.

Se aclara que los lotes con dimensiones menores a lo establecido para este artículo al momento de la aprobación del documento, tendrán una ocupación proporcional al área que posea el predio y a la formulación dada para la zona.

El total de área suburbana se cuantifica en 276 hect. y cuyas características en cuanto a densificación de construcción y usos se describen a continuación:

### 1. USOS PERMITIDOS.

#### A. VIVIENDA CAMPESTRE

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

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

#### B. EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS, DE SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, TANTO PARA ZONA SUBURBANA COMO ZONA INDUSTRIAL.

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

- Un equipamiento o establecimiento comercial por hectárea.
- Índice de ocupación máxima 48% del área neta del predio.

- Arborización del 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Parquederos 10% del área libre del predio.
- Altura de edificaciones: Máximo 10 m.

### **C. PROYECTOS DE VIVIENDAS PRODUCTIVAS Y/O MICROEMPRESAS CAMPESTRES.**

Los proyectos de viviendas productivas y/o microempresas campestres solo podrán ejecutarse en el suelo suburbano.

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

- Densificación de construcción media máximo 10 viviendas por hectárea.
- Área mínima por cada predio 500 m<sup>2</sup>
- Índice de ocupación máxima: 48% del área neta del predio.
- Arborización 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Estacionamientos: para residentes 1 por cada vivienda; y para visitantes 1 por cada 2 viviendas los cuales deberán ser distribuidos en bahías.
- Altura máxima de edificaciones: 10 m.
- Área máxima a cerrar: 8 hect..

En estos proyectos como su nombre lo indica, el uso principal serán viviendas que se dediquen a complementar la actividad industrial por medio de darle valor agregado a los productos y generar nuevos

empleos; los procesos en dichas viviendas deberán tener un bajo impacto ambiental.

**PARÁGRAFO:** Se consideraran conjuntos de vivienda a los grupos de más de 5 edificaciones, sobre los cuales se exigirá Licencia de Urbanismo.

### **2. USOS COMPLEMENTARIOS**

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

- Usos compatibles: Para identificar los siguientes usos remitirse al Artículo 30 del Documento Reglamentario.

Comercio: Grupos (1) y (2).

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

Recreacional: Grupos (1) y (2).

Institucional: Grupo (2)

### **3. USOS RESTRINGIDOS**

**INDUSTRIA LIVIANA.** Es considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, comprende labores de fabricación manual y de carácter artesanal, tales como: Artesanías, carpintería, cesterías, cerámicas, confecciones, modisterías, panaderías, tapicerías, tipografías y usos agroindustriales de acuerdo a la vocación del entorno, manejando criterios de sostenibilidad ambiental.

Un uso se considera restringido si es indispensable un análisis de cualquiera de los siguientes aspectos:

- Elaboración de productos y producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos, tóxicos, químicos, no biodegradables y otros).
- Incidencia en la calidad y las características de los recursos naturales: Paisaje, agua, suelo, fauna, flora, biodiversidad y contaminación atmosférica.
- Producción de ruidos (no superiores a 40 decibeles) y/u olores perjudiciales.
- Consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo).
- Emanación de humos y vapores.

Además de lo anterior, la industria deberá tener en cuenta dentro del proyecto los siguientes aspectos:

- Tratamiento de aguas residuales.
- Aplicación de criterios de planificación urbanístico - ambiental, referido al impacto visual sobre la Vía Panamericana, densidad de construcción y ocupación del suelo, diseño y adecuación de vías paralelas de acceso y peatonales, entre otros criterios urbanísticos necesarios para el correcto funcionamiento de este uso.
- Manejar los mismos principios y criterios que se plantearon para el manejo ambiental en la Zona Industrial.
- Toda actividad deberá fomentar tecnologías y proceso de producción limpia y ecológica.

Comercio: Grupo tres (3), cuatro (4) y cinco (5)

La ubicación de estos tipos de comercio en esta zona, vienen del estudio de factores en cuanto a su actividad compatibilidad e impacto.

Institucional: Grupo tres (3).

Social: Tipo B: Tres (3), y cuatro (4).

Se deberán tener en cuenta los mismos aspectos tratados anteriormente para la industria liviana.

Deberán tener las siguientes características:

- Una industria liviana o establecimiento comercial por predio.
- Índice de ocupación máxima 30% del área neta del predio.
- Arborización del 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Parqueaderos 10% del área libre del predio.
- Altura de edificaciones: Máximo 10 m.

#### **4. USOS PROHIBIDOS**

Vivienda: a,b,c,d.

Industrial: Tipo A, Tipo B, grupo dos (2) y tres (3).

Institucional: Grupo uno (1).

Social: Tipo B Grupo uno (1), dos (2),

#### **5. RESTRICCIONES**

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

#### **6. VÍAS DE ACCESO**

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

**ARTÍCULO 22. CENTROS POBLADOS RURALES**

(Ver Plano 32)

Dentro del componente rural y tal como se describió dentro de las políticas sobre la ocupación del suelo, se distinguen dos propuestas para centros poblados rurales, a saber:

**1. Centro Productivo:**

Este proyecto irá dirigido a las familias clasificadas dentro del programa Reforma Agraria y tendrá las siguientes características:

Con respecto al centro productivo, se deben adquirir terrenos (50 hec. Aprox.mínimo), que no se encuentren en zonas de riesgo (pendientes mayores al 35 %, llenos, inundación, deslizamiento, erosión, etc.), donde se garantice la conservación de relictos, humedales, nacimientos, fuentes de agua, entre otras que se encuentren; con respecto a la dotación de servicios públicos se plantea el aprovisionamiento de agua por medio de sistemas como pozos profundos (aguas subterráneas), planta de tratamiento de aguas residuales y de consumo, pozos sépticos comunitarios y redes de distribución. Conectarse al acueducto del Comité de Cafeteros es un punto a tener en cuenta como abastecimiento de consumo e igualmente surge como alternativa conectarse al acueducto de la Vereda La Popa, en el caso de que la ubicación del proyecto sea en este sector; con respecto a las plantas de tratamiento de agua se deben de buscar otras alternativas considerando que son sistemas muy costosos; en lo concerniente a la Energía y la Telefonía, la EDEQ y Telecom serían los encargados de dotar servicios; en cuanto a equipamientos de servicios comunitarios se necesita una escuela, centro de salud y reubicar y ampliar el albergue infantil ubicado en la Vereda El

Alambrado; el predio, el cual no se ha seleccionado y por ende no se han definido sus determinantes, deberá poseer características de suelos y ambientales esenciales para desarrollar proyectos productivos que pueda satisfacer las necesidades económicas de las poblaciones que se sirvan de estos y estar acordes con la Ley 160/94 (Ley de Reforma Agraria). Es importante anotar que por las características del suelo del municipio se puede desarrollar el proyecto en cualquier parte de la zona rural; para determinar la localización exacta del proyecto se debe tener en cuenta la viabilidad técnica y económica; no deberá poseer ninguna de las características de las zonas de riesgo.

La zona que se debe adquirir para la reubicación de estas viviendas deberá poseer las siguientes características:

- Vías de accesibilidad con el fin de cubrir la necesidad de transporte y comunicación de este centro poblado con el resto del municipio, además de ser el medio por el cual el servicio de recolección de residuos sólidos del municipio cubra esta necesidad.
- Áreas que no se encuentren en zonas de riesgo.
- El terreno debe tener la característica de un suelo productivo con el fin de que las familias reubicadas puedan derivar sustento de actividades agropecuarias, cuyo uso debe cumplir con lo determinado en los cuadros guía para el Ordenamiento Territorial (pags. 40-46 del presente documento)

Para las obras de Urbanismo y Construcción de esta propuesta de Centro Productivo se deberá acatar las especificaciones para vivienda campestre o viviendas productivas en la zona suburbana (Art. 21).

**2. Centro Poblado con Características Urbanas:**

Se Plantea con el fin de reubicar las familias que se encuentran en zona de riesgo por inundaciones y deslizamientos en el área rural; este proyecto se está

desarrollando actualmente en el sector de La Silvia, lote limitado por la Finca Babilonia al sur, al oriente y al occidente y por la Vía Panamericana al norte, cuya área es de 6 cuadras, con 126 soluciones de vivienda. La decisión de ubicar este centro poblado con características urbanas en esta zona, tras revisión de varios lotes postulados, fue tomada luego de un estudio de viabilidad técnica y económica, debido al costo de la tierra, la facilidad para la prestación de servicios públicos y la necesidad de reubicación ya mencionada apoyados en la Ley 388 de 1997 (Nueva Reforma Urbana) Artículo 34 . Este proyecto es concebido con la idea de ofrecer a sus beneficiarios una mejor calidad de vida, con un compromiso interno de ocupación y uso reglamentado.

Este centro poblado físicamente tendrá las mismas características de cualquier proceso de urbanización en la zona urbana, teniendo en cuenta medidas de lotes, dimensiones, características de vías vehiculares y peatonales, cesiones Tipo A, con el fin de dotar a esta población de espacios recreativos y comunitarios; el servicio de acueducto se otorgara conectandose a la red rural de la Popa; el tratamiento de aguas residuales se hará por intermedio de pozos sépticos; el servicio de energía será otorgado por la EDEQ; la recolección de residuos sólidos se hará por parte del municipio o por la empresa designada para ello; es de anotar la facilidad para la prestación de estos servicios al estar agrupadas las viviendas; además para el normal desarrollo de este centro poblado se deberá proyectar la construcción de los equipamientos necesarios (centros de salud, escuela, albergue infantil, entre otras).

## PROYECTOS

### CENTROS POBLADOS RURALES

#### 1. Centro Productivo

##### Corto Plazo 1.

- Adquisición de predios para la localización del Plan Integral de Reforma Agraria. (50 hect. Aprox.mínimo).

##### Corto Plazo 2.

- Formulación de los proyectos productivos para los beneficiarios del Plan Integral de reforma Agraria.

##### Mediano Plazo

- Construcción pozo de extracción de agua.
- Construcción planta de tratamiento de agua.
- Construcción red de distribución (acueducto).
- Construcción red de alcantarillado.
- Construcción de sistemas de pozos sépticos .
- Construcción de las viviendas
- Construcción equipamientos comunitarios

##### Largo Plazo

- Implementar transporte férreo (Centro Poblado La Tebaida) y sistema vial.

#### 2. Centro Poblado con Características Urbanas

##### Corto Plazo 1

- . Adquisición del lote para el Centro Poblado con Características Urbanas.

##### Corto Plazo 2

- . Segunda etapa del proyecto.

## ARTÍCULO 23. SISTEMA DE APROVISIONAMIENTO

Se deberá hacer gestión para adquirir intermunicipalmente los terrenos de la bocatoma del acueducto rural con su respectiva planta de tratamiento, otra prioridad también es la implementación y fortalecimiento del programa de pozos sépticos que actualmente lidera el Comité de Cafeteros; como segundo sistema de abastecimiento de agua se distingue el sistema de aljibe o pozo de extracción que se propone para la nueva localización del asentamiento humano del Río La Vieja con su respectiva red de distribución y la red de alcantarillado con su respectivo sistema de pozos sépticos.

En cuanto a los equipamientos de salud y de educación los cuales se les puede denominar *núcleo de atención* se propone un núcleo para el nuevo asentamiento del Río La Vieja, este núcleo debe manejar el tratamiento de las aguas residuales al igual que el municipio debe dar un cubrimiento óptimo en cuanto a la recolección y manejo de residuos sólidos.



## ARTÍCULO 24. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES

La **zona rural** es el área compuesta por toda la superficie del municipio a excepción de las zonas urbanas y suburbanas.

Se aclara que los lotes con dimensiones menores a lo establecido para este artículo al momento de la aprobación del documento, tendrán una ocupación proporcional al área que posea el predio y a la formulación dada para la zona.

Se manejarán las siguientes características:

### 1. USOS PERMITIDOS

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

#### A. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

- Densidad: Una vivienda máxima por hectárea
- Área mínima por predio: 10.000 m<sup>2</sup>
- Índice de ocupación por predio: 3% del área neta
- Actividades agropecuarias y forestales: 90% del área

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

Estacionamientos: Mínimo 1 parqueadero por vivienda.

- Altura máxima de las edificaciones: 2 pisos o 7 m.

### • 2. USOS COMPLEMENTARIOS:

En la razón de la compatibilidad con las actividades agrícolas y/o ganaderas y el componente ambiental se establecen los siguientes usos complementarios (Ver Artículos 31 del presente Documento Reglamentario.).

- Vivienda campestre aislada.

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

### 3. USOS RESTRINGIDOS

#### AGROINDUSTRIA:

Es la integración de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales, para la producción eficiente de alimentos y el aprovechamiento de los subproductos para producir otros bienes de consumo directo o indirecto

Usos agroindustriales de acuerdo a la vocación del entorno, manejando criterios de sostenibilidad ambiental, e igualmente adoptar los criterios para las áreas de producción industrial y/o agroindustrial definidas en el Numeral 4 del Artículo 17 (Zonas de producción económica) de la Resolución 0793 del 12 de Octubre de 1999 emitida por la C.R.Q. a saber:

El establecimiento de nuevas industrias, debe obedecer a criterios que incorporen procesos de producción limpia y ya instaladas deberán considerar la implementación de sistemas de control de contaminación, para evitar la degradación de los recursos hídrico y atmosférico, y garantizar el adecuado manejo y disposición final de los residuos sólidos y/o propender por la transformación hacia procesos de producción limpia.

Un uso se considera restringido si es indispensable un análisis de cualquiera de los siguientes aspectos:

- Elaboración de productos y producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos, tóxicos, químicos, no biodegradables y otros).
- Incidencia en la calidad y las características de los recursos naturales: Paisaje, agua, suelo, fauna, flora, biodiversidad y contaminación atmosférica.
- Producción de ruidos (no superiores a 40 decibeles) y/u olores perjudiciales.
- Consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo)
- Además de lo anterior, la industria deberá tener en cuenta dentro del proyecto los siguientes aspectos:
- Tratamiento de aguas residuales.
- Aplicación de criterios de planificación urbanístico - ambiental, densidad de construcción y ocupación del suelo, diseño y adecuación de vías paralelas de acceso y peatonales, entre otros criterios urbanísticos necesarios para el correcto funcionamiento de este uso.
- Manejar los mismos principios y criterios que se plantearon ambientalmente para la Zona Industrial.
- Toda actividad deberá fomentar tecnologías y proceso de producción limpia y ecológica.

#### **A. CARACTERÍSTICAS DE LA AGROINDUSTRIA**

- Densidad: Una instalación máxima por hectárea
- Área mínima por predio: 30.000 m<sup>2</sup>
- Índice de ocupación de la instalación Agroindustrial por predio: 5% del área neta

- Actividades agropecuarias y forestales: 90% del área libre del predio con actividades aptas para la calidad del terreno y vegetación propia de la región.
- Estacionamientos: máximo el 1.5% del área libre del predio.
- Altura máxima de las edificaciones: 2 pisos o 7 m.

#### **4. USOS PROHIBIDOS**

Vivienda: a,b,c,d.

Comercio: Grupo tres (3), cuatro (4), y cinco (5).

Industrial: Tipo A, Tipo B, grupo dos (2), y tres (3)

Institucional: Grupo uno (1), dos (2) y tres (3).

Social: Tipo B, grupo uno (1), dos (2), tres (3), y cuatro (4).

#### **5. RESTRICCIONES**

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

#### **6. VÍAS DE ACCESO**

En los diferentes tipos de vivienda campestre, ubicados en suelo rural dentro de la zona de actividades especiales se exigirá la construcción de una vía de acceso paralelo a la Vía Panamericana .



**C. COMPONENTE URBANO.**

**ARTÍCULO 25. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL**

**1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (Ver Plano 9)**

**A. ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD ECOLÓGICA**

Se definen los usos para las siguientes zonas, los cuales se deberán aplicar según sea el caso para cada uno de los aspectos que conforman el componente ambiental.

- Zonas protectoras y/o productoras:

Las áreas forestales pueden ser: Protectoras, productoras y productoras protectoras.

- Zona productora:

Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para obtener productos forestales para la comercialización o el consumo.

- Zona protectora:

Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros renovables.

- Zona protectora productora:

Se considera con los fines conjuntos de las dos zonas forestales antes descritas o mencionadas. (artículo 208 C.N.R.N. Código Nacional de Recursos Naturales).

- Zonas para reforestación y/o recreación:

Son aquellas zonas aptas y autorizadas para repoblar un terreno con plantas propias del sitio (región, suelo,

clima, entorno etc.) en donde se puedan realizar actividades recreativas como: senderos peatonales, ciclovías, zonas de permanencia, lagos, etc., actividades estas que no atenten contra la integridad

del entorno natural. Dentro de esta clasificación se encuentran en el municipio: parques, zonas verdes en general, senderos ecológicos, áreas aledañas a las quebradas (parques lineales).

- Zonas de recursos naturales paisajísticos:

Se consideran todas aquellas zonas verdes resultantes del aislamiento que dejan las vías Panamericana, Férrea, Panorámicas, Ver Artículo 26 literales A, F Y G.

**1. Humedales**

Se deberá formular al igual que para los humedales rurales un plan de manejo y recuperación para contrarrestar el peligro que los puede llevar a desaparecer, dichos humedales se localizan en:

La Quebrada La Jaramilla: Puente vía Quintas San Sebastián; Barrio El Mirador; hacienda Los Arango; Matadero Municipal, Finca El Brasil y predio Palococo.

- Quebrada La Tulia: Barrio El Mangón.

Estas áreas de igual modo son consideradas como zonas protectoras y deberán aplicar los usos y manejo que se estipulan para ellas.

Infraestructura: Se recomienda cercar el humedal para evitar daños por parte de actividades recreativas que se generan a ambos lados de las quebradas, también se logra evitar que estos lugares se conviertan en focos de contaminación por causa de los residuos sólidos que allí se puedan depositar.

Manejo: La dinámica propia de la Quebrada se encargará del mantenimiento.

Control: Se deben realizar planes y programas para prevenir y controlar impactos negativos causados por la captación de aguas y por vertimientos de aguas residuales, también se debe prohibir todas aquellas actividades antrópicas que de algún modo afectan notoriamente la dinámica del humedal.

Comunidad: Se debe implementar para el manejo de los humedales la señalización, control y educación ambiental.

Lo anterior se deberá aplicar para cualquier humedal que se encuentre dentro del municipio.

## B. ÁREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS

### 1. Afloramientos de Agua

Los afloramientos de agua están ubicados en:

- Relicto de bosque del cementerio (Proyecto Viviendas Mencoldex) (Ver diapositiva 2).
- Afloramiento de agua en el sendero ecológico de La Jaramilla.
- Nacimiento de la Quebrada La Tulia.
- Afloramiento de agua frente al Barrio El Mirador sobre la Quebrada La Jaramilla.
- Afloramiento de agua en la parte posterior del matadero. (Ver diapositiva 3).

Se declaran como zonas protectoras y los usos que en ellas se permiten serán, los que para estas zonas se establecieron al principio de esta formulación la cual se remitió al Código Nacional de Recursos Naturales (Artículo 208).

Lo anterior se deberá aplicar para cualquier afloramiento de agua que se encuentre dentro del municipio.

### 2. Nacimientos de Quebradas

Dentro de la zona urbana y la zona industrial se encuentran los nacimientos de las Quebradas La Tulia, Los Chorros y Anapoima.

Se deberá respetar un área o espacio de 100 m., en distancia horizontal, tomado a partir del respectivo nacimiento, dicha área será considerada como protectora, en donde solamente se permitirá actividades de reforestación con plantas propias del sitio, todos los nacimientos de agua deberán tener un cerramiento ubicado en el límite del área de protección.

Lo anterior se deberá aplicar para cualquier nacimiento de quebrada que se encuentre dentro del municipio.

### 3. Recursos Hídricos

En las riberas de las quebradas se implementará los proyectos de parques lineales y obtener de esta manera dos beneficios; el primero cuidar el recurso hídrico (reforestación) y el segundo brindar a la comunidad espacios para la recreación. Se deberá implementar para la Quebrada La Tulia un colector de aguas negras interceptores y su respectiva planta de tratamiento y además toda agua de uso doméstico o industrial, antes de ser vertida a cualquier corriente hídrica, deberá ser sometida a algún proceso de tratamiento (pozos sépticos, plantas de tratamiento etc.)

### 4. Aprovechamiento de Agua Potable

Debido a que el aprovisionamiento de agua potable se hace por medio de la extracción de agua subterránea, se debe implementar y poner en marcha convenios y concertaciones

con otros municipios para la protección y recuperación de las zonas de recarga de acuíferos (ver estrategias de las áreas de ecosistemas estratégicos en el componente general); al igual que controlar el manejo de aljibes, depósitos de desechos y demás factores que presenten riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

### **5. Zonas de Retiro de Quebradas**

Se retoma como retiro de quebrada lo estipulado en el Código de Recursos Naturales (Decreto 2811/74), en el cual se debe dejar unos retiros obligados de los cauces naturales de las corrientes hídricas en una distancia hasta 30 m, contadas desde el máximo flujo.

Según este decreto se toma para el Municipio de La Tebaida unos retiros obligatorios de quebradas de 30 m, en distancia horizontal desde la orilla correspondiente de la quebrada, en cuya franja solo se podrá implementar usos para recreación y/o reforestación, para ello se recomienda consolidar estas áreas para la creación de proyectos como parques lineales o longitudinales, de manera que se convierta en zonas de protección y recuperación.

Lo anterior se deberá aplicar para cualquier corriente hídrica que se encuentre dentro del municipio.

### **PARÁGRAFO.**

Se exceptúan de lo reglamentado anteriormente, las obras necesarias técnicamente para la construcción de los puentes que se requieran construir en estas zonas.

## **6. Áreas de Recarga de Acuíferos**

Se debe implementar y poner en marcha convenios y concertaciones con otros municipios para la protección y recuperación de las zonas de recarga de acuíferos (ver estrategias de las áreas de ecosistemas estratégicos en el componente general); al igual que controlar el manejo de aljibes, depósitos de desechos y demás factores que presenten riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

### **2. ZONAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO (Ver Plano 10)**

#### **A. ÁREAS EN DETERIORO AMBIENTAL**

##### **1. Aljibes**

Se deben generar programas liderados por la Oficina de Planeación y Desarrollo en donde el objetivo principal sea el de detectar los aljibes que no fueron diagnosticados en el presente Plan y además hacer controles periódicos a la totalidad de los aljibes localizados en el municipio con el fin de asegurar su preservación y buen manejo.

Toda construcción, adecuación y manejo de aljibes y pozos sépticos a nivel urbano, deberá tener una asesoría técnica, coordinación, control y seguimiento a cargo de la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal.

##### **2. Diferentes sitios dentro de la Zona Urbana.**

- Zona Industrial: Cualquier tipo de producción deberá señirse a los procesos y tecnologías limpias y de etiqueta verde, para evitar la degradación del medio ambiente.

- Matadero y Hospital: Todos los desechos producidos por estos equipamientos deberán tener su respectivo tratamiento.

- Parque Luis Arango (Lugar Turístico)

En cuanto a la Galería, se establece que esta siendo objeto de reconstrucción y su traslado será en el mediano plazo; cuando se traslade la actividad, dicha Galería se convertirá en un Centro de Acopio Minorista, concertado con los propietarios. Las Carretillas se removieron del sector del parque Luis Arango Cardona y fueron ubicadas transitoriamente en el Matadero Municipal, pero serán ubicadas en un lote que soporta esta actividad, en el corto plazo 2.

#### B. ÁREAS SENSIBLES A INCENDIOS FORESTALES

Se detectó en el diagnóstico que existen sitios con cobertura vegetal en el área urbana susceptibles a incendios (Afloramientos de agua, relictos de bosques, parques y zonas verdes).

#### C. ANIMALES EN EL ESPACIO PÚBLICO

Se prohíbe el manejo y estadía de animales domésticos en general, en las zonas protectoras, zonas de reforestación y/o recreación, áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales y áreas de recursos naturales paisajísticos.

### 3. ZONAS DE AMENAZA NATURAL

(Ver Plano 11 y planos del INGEOMINAS anexos)

Luego de analizar el estudio realizado por el INGEOMINAS, se determina declarar como zona de riesgo, aquellas que presentan una aptitud media y baja para construir; en dichas zonas no se deberá en lo

sucesivo otorgar Licencia de Construcción y mucho menos permitir que se utilicen dichas zonas para viviendas subnormales o de invasión. El uso que se le debe dar a estas zonas una vez se reubiquen las viviendas allí localizadas, será el mismo que se autoriza para las zonas de retiro de quebradas, incrementando de esta manera las zonas verdes del municipio (recreación y reforestación); modificando de esta manera los usos del suelo urbano. Además para intervenir en las zonas aceptables para construir y en las zonas con restricciones para construir, se debe dar cumplimiento a las consideraciones estimadas para estas zonas según el referenciado estudio realizado por el INGEOMINAS

### 4. ZONAS DE FUTURO DESARROLLO Y FUTURA EXPANSIÓN

(Ver Plano 12)

Luego de analizar integralmente las zonas de futura expansión recomendados por la C.R.Q., el INGEOMINAS en el estudio de Noviembre de 1999 con los demás aspectos del componente ambiental; de crecimiento morfológico, prospección vial y la imagen que se desea del municipio, se localizaron las siguientes zonas: Finca La Chica y El Edén al oriente, como zona de futuro desarrollo; y como zonas de futura expansión, al occidente los predios Tequendama, Palococo, La Alcancía, San Fernando y al sur oriente los predios El Cantarito, Palenque y Montelibano, los cuales se encuentran por fuera del perímetro vigente, estas zonas se sustentan debido a que hacia estas áreas se encuentran barrios por fuera del perímetro, y el crecimiento poblacional según el DANE es del 1.65% positivo, además se prevé que la demanda para vivienda que solucione la problemática de arrendatarios dejada

por el terremoto del 25 de Enero aumenta la cantidad de área que se necesita urbanizar, siendo necesario que estas zonas se incluyan dentro de la propuesta de un nuevo perímetro urbano en el P.B.O.T., en donde las zonas al oriente y occidente antes mencionadas serían tratadas no como zonas de futura expansión sino como tratamientos de zonas para desarrollo.

**PARAGRAFO.**

Se restringe cualquier tipo de nueva urbanización para las zonas de La Chica y El Edén hasta tanto no se optimicen los servicios públicos en esta zona, además para las nuevas urbanizaciones cuyas aguas residuales vayan a la Quebrada La Tulia, deberán incluir dentro del proyecto urbanístico, un proyecto de tratamiento primario para descontaminar las aguas residuales; el municipio deberá iniciar las acciones para identificar la mejor manera técnica de descontaminar la totalidad de aguas residuales de este sector, y en el medio plazo materializar el proyecto.

**5. PREVENCIÓN DE DESASTRES**

En el tema de la prevención de desastres sobre las zonas de amenaza natural como de futura expansión, se ha realizado por parte del municipio el diagnóstico respecto a las principales determinantes que generen riesgo; desde el ámbito de amenazas naturales como pueden ser los sismos, presentes en el municipio por las fallas existentes conectadas al resto de las del país, los vendavales y avenidas torrenciales, que afectan de forma fuerte al municipio, con variables en riesgos, los cuales son impredecibles, se generan políticas dentro del Plan de Contingencia en desarrollo por la administración, el cual busca capacitar a las diferentes instituciones concernientes, como a la comunidad en general, para la organización y enfrentamiento de

dichas eventualidades; las amenazas existentes con carácter de creado por el hombre, como son deslizamientos por mala utilización del suelo, inundaciones por represamiento de las quebradas La Jaramilla y La Tulia y por la mala utilización de los sistemas de alcantarillado y drenaje, incendios contemplados principalmente por el riesgo que generan los materiales utilizados por los alojamientos temporales (Guadua, plásticos, madera, entre otras), acompañados de instalaciones eléctricas elaboradas sin la técnica necesaria, accidentes de tránsito por la Vía Panamericana, instalación de la red de gas natural, También serán cubiertos por la formulación del Plan de Contingencia y puestos en funcionamiento a través de la capacitación para la prestación de servicios de las instituciones y la exposición frente a la comunidad por medio de reuniones, charlas, proyecciones, entre otras, además de destinar espacios para superar cualquier tipo de problema.

**PARÁGRAFO. MATERIAL VEGETAL AUTORIZADO**

Material vegetal o arborización apta para siembra dentro del área urbana del municipio:

TIPO A : ORNAMENTAL1. Antejardines: Áreas verdes cerca de infraestructuras: ficus variegado, cámbulos venegado, mussalidas, crotos, veraneras, san Joaquín, tamarindo, fucsia arbustiva, mimbre, alcaparro, abutión, crotalaria, siriguay altamuz y material arbustivo de corte bajo (2 m.) fácil de podar con raíces poco profundas. 2. Parques y áreas verdes: Áreas abiertas con infraestructura cerca: (arbustos hasta 10 m.), palmiche, alcaparro, nacedero, palmas, cedro de parque, guayacan manizalita, acacias, tachuelo, totumo, magnolia, guayabo, sauces, borrachero rojo, árbol del pan, cábules, ciruelo, vainillo, chicalá, jobo, guarango, clavelino, gualanday, leuoená, algarrobo, arducaria, bambú guadua, palmas caña flecha, almendros, níspero, igua, yarumo, casco de buey, árboles frutales.

3. Para áreas verdes libres de infraestructura: árboles entre 10 y 15 m. y a raíz profunda : Balsos, caracolí, cedros, cauchos, samán, tulipán, guayacan, almendro, pisamo, ficus, nogal cafetero, guamo, guadua, cámbulo, guacimo, bucaras.

## PROYECTOS

### SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

#### Corto Plazo 1

- Plan para la prevención de desastres.

#### Corto Plazo 2

- Reforestación de las áreas de retiro y conservación de las Quebradas La Tulia, La Jaramilla, Los Chorros, Anapoima, Padilla y Cristales.
  - Reforestación zonas protectoras (nacimientos quebradas) de las Quebradas La Tulia, Los Chorros, Anapoima.
  - Reforestación, mitigación del riesgo y control de las zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
  - Construcción cerramientos de los nacimientos de las Quebradas La Tulia, Los Chorros, Anapoima.
  - Construcción cerramientos de la reserva forestal del proyecto Mencoldes y afloramiento de agua.
  - Conformación y delimitación de las zonas que integran los recursos naturales paisajísticos.
  - Realización inventario de aljibes.
  - Revisión, control y asesoría periódica sobre el adecuado manejo de aljibes y pozos.
  - Implementación, aplicación del plan de manejo recuperación y conservación para los humedales, mediante convenios entre el municipio y los propietarios de los predios.
- #### Mediano y Largo Plazo
- Mantenimiento, control y reforestación de las zonas para reforestación y/o recreación, zonas protectoras, zonas de recursos naturales paisajísticos y áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales y de los pozos y aljibes.



## ARTÍCULO 26. PLAN DE VÍAS Y TRANSPORTE

### 1. CLASIFICACIÓN VIAL (Ver Plano 33)

Se plantean a continuación, **diez** clases de vías referida a su imagen física; a saber:

#### A. VÍA V1. Panamericana (Ver gráfico 14)

Según Decreto 2770/53 es área del Estado los 15 m. contados a partir del eje de la vía a cada lado. Partiendo de estos 15 m. como mínimo se podrá ubicar el cerramiento o aislamiento de los predios que limitan con esta vía; el área que queda entre la cuneta de la vía y dicho cerramiento, será destinada únicamente para zona verde, con el fin de dar una imagen ambiental al municipio y proteger el bienestar de los habitantes cercanos a estas áreas. Las construcciones se llevarán a cabo en una distancia no menor a 5 m. después del cerramiento o aislamiento en la parte urbana, suburbana o rural por donde pase esta vía.

Se prohíbe cualquier tipo de uso como es el caso de las actividades productivas formales e informales, ya que estas generan contaminación visual y dispersión de residuos sólidos y líquidos.

#### PARÁGRAFO:

Cuando la vía en mención sea doble calzada, se tomarán los 15 m. a partir del eje del carril adyacente al predio.

#### B. VÍAS V2.

##### • Carreras Quinta (5) y Décima (10)

Actualmente estas dos vías son las más importantes del municipio en cuanto al acceso y salida de transporte; se plantea que estas hagan parte integral de un anillo vial conformado además por la Vía Panorámica paralela a la Quebrada El Cántaro 1 y la calle 19, lo cual traerá consigo cambiar parte del sistema actual que depende en buena parte de las calles 10, 11 y 12,

en donde se detecto en el diagnóstico un conflicto en el espacio público en la zona comercial del municipio; en estas dos vías se deberá hacer un control en cuanto al parqueo vehículos, debido a que por esta circula y circulará el transporte intermunicipal.

##### • Propuesta calle 18 (Ver Gráfico 14):

Debido a los diversos planes de vivienda que se están proyectando en esta zona, se plantea esta calle, la cual sirva de acceso y de vía principal a esta zona residencial.

Se plantea una vía, que tenga una distancia total de paramento a paramento de 14 m. discriminados así: 1.85m. de andén, 0.15 m. sardinel, 10 m. de calzada, 0.15 sardinel y 1.85 de andén, los andenes en cuanto al diseño urbano deberán poseer bahías para los respectivos paraderos.

#### C. VIA V3. PROPUESTA CALLE 19 (VÍA VEHICULAR Y CICLOVÍA) (Ver gráfico 15)

Se diseñó el siguiente perfil; una distancia de paramento a paramento de 20 m. especificados así:

2 m. de antejardín, 1.85 m. de andén, 0.15 m. de sardinel, 10 m. de calzada, 0.15 de sardinel, 0.20 separador, 0.15 sardinel, 1.5 m. de ciclovía, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m. de andén y 2 m. de antejardín.

#### D. VIAS V4 (Ver gráfico 15)

En este tipo de vías se clasifican todas aquellas que conforman la retícula ortogonal o manzanas cuyas calles y carreras se encuentra a 90° entre sí, correspondientes a la red vial del municipio; además las vías que se encuentran planteadas para las zonas de desarrollo del municipio y de futura expansión; se exceptúan las vías clasificadas en los demás literales descritos en el presente artículo; la distancia de paramento a paramento será mínimo de 11.5 m. descritos así:

1.85 m. anden, 0.15 m. sardinel, 7.5 m. de calzada, 0.15 m. sardinel y 1.85 m. de anden.

#### E. VÍA V5. VÍAS INTERNAS VEHICULARES PARA CONJUNTOS Y PLANES DE VIVIENDA (Ver gráfico 16)

La distancia mínima de paramento a paramento si el diseño urbano no posee antejardines será de 10 m. discriminados así: 1.85 m. de anden, 0.15 m. de sardinel, 6 m. de calzada, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m. de anden.

En el caso de que el diseño urbano presente antejardín la distancia mínima de paramento a paramento será de 12 m. subdivididos en: 1.5 m. de antejardín, 1.35 m. de anden, 0.15 m. de sardinel, 6 m. de calzada, 0.15 m. de sardinel, 1.35 m. de anden y 1.5 m. de antejardín.

#### F. VÍAS PANORÁMICAS (Ver gráfico 16)

Las características de dicha vía son: 2 m. de antejardín, 1.85 m. de anden, 0.15 m. de sardinel, 10 m. de calzada, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m. de anden y de acá en adelante el área en que no se permitirá construir, las vías con estas características son : Vía paralela a la Quebrada EL Cántaro 1 a 30 m. de la orilla de la Quebrada, entre la vía al Aeropuerto y la carrera 5, carrera 5 entre la calle 19 hasta encontrar la carrera 10, carrera 10 desde la Panamericana hasta la calle 17 y la vía colectora de Ciudad Jardín entre calle 19 y el acceso norte del proyecto Mencoldes.

#### G. LÍNEA FÉRREA (Ver gráfico 17)

Basados en la Ley 76 de 1920 en los artículos 3 y 4, se delimita una distancia de 20 m. entre el eje férreo y

la construcción próxima lateral, área esta destinada a zonas verdes (vegetación arbustiva), con el fin de proteger la integridad de los habitantes, ante la influencia de un futuro tránsito del tren, además de conservar y proteger el corredor férreo para un sistema de transporte masivo, La Tebaida - Armenia.

#### H. VÍA DOBLE CALZADA LA TEBAIDA AEROPUERTO (Ver gráfico 17)

Esta vía poseerá las siguientes características: Paramento de vivienda en zona urbana o cerramiento en zona rural, tras retiro de 5 m. en inicio de construcción, 1.85 m. de anden, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m zona verde, 0.15 de sardinel, 7.5 m. de calzada, 0.15 de sardinel, 1.20 de separador, 0.15 de sardinel, 7.5 m. de calzada, 0.15 de sardinel, 1.20 de separador 0.15 sardinel, 2 m. mínimo de ciclovía, 0.15 de sardinel, 1.85 de zona verde, 0.15 de sardinel, 1.85 anden, paramento de vivienda en zona urbana o cerramiento en zona rural, con retiro de 5 m. para inicio de construcción.

#### I. CICLOVÍAS

Las ciclovías propuestas tendrán como mínimo un ancho de 1.5 m. y su trazado será paralelo a la vía panorámica del Cántaro 1, también sobre la futura calle 19 y en los diferentes parques lineales (Plan Parcial de Zonas de Conservación Ambiental).

#### J. VIAS PEATONALES (Ver gráfico 17)

Se plantean vías peatonales para ser utilizadas en los diferentes planes y conjuntos de vivienda y tendrán una distancia de paramento a paramento de seis (6) m., discriminados así: 2.00 m. de anden, 2.00 m. de zona verde y 2.00 m. de anden.



## K. VÍAS ZONA INDUSTRIAL

Se plantean las dimensiones mínimas para las vías de la Zona Industrial, trazando un canal paralelo a la Vía Panamericana , con el fin de crear un sistema apropiado para esta actividad que ayude al correcto funcionamiento, teniendo en cuenta los vehículos, sus dimensiones, radios de giro e impacto sobre el sector, creando los separadores y retiros ambientales arborizados.

3 m., de retiro ambiental, 1.85 andén, 0.15 sardinel, 15 m. utilizada Vía Industrial, 0.15 sardinel, 4.70 separador ambiental, 0.15 sardinel, Vía Panamericana con medidas variables según proyecto doble calzada.

Se deberá respetar las vías existentes en la Zona Industrial, vía Padilla, Colcafé y cualquier intervención en una de estas vías deberá considerar una medida de 15 m de calzada además de los retiros iguales a la propuesta.

## L. DOBLE CALZADA LA PAILA - ARMENIA

Se plantea la necesidad de incluir dentro del proyecto de INVIAS de la doble calzada La Paila - Armenia dos desviadores viales ubicados en el cruce de la Panamericana y la calle 13 y otro en el cruce de la Línea Férrea y la Panamericana (zona franca).

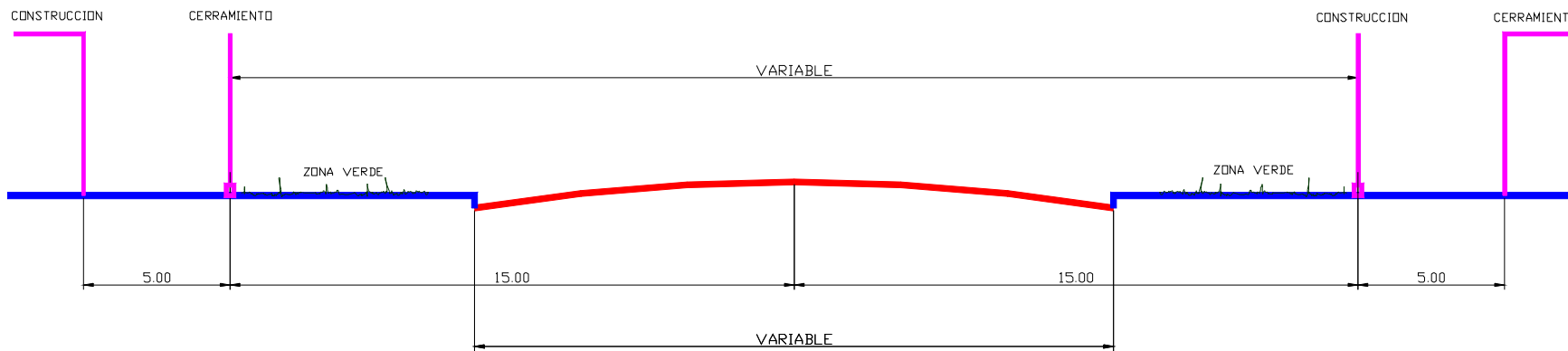
### PARÁGRAFO 1.

Todo antejardín y aislamientos enunciados anteriormente deberán ser zonas verdes con su vegetación.

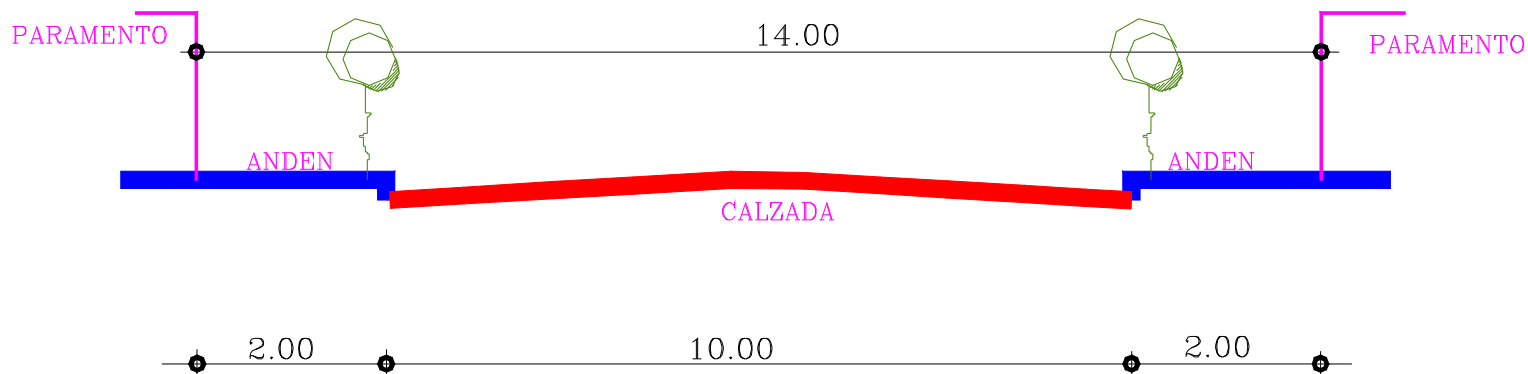
### PARÁGRAFO 2.

En todas aquellas vías actuales o futuras que posean andenes cuya dimensión sea igual o superior a 2 m., se autorizará la siembra de vegetación apropiada (Ver Parágrafo Artículo 24), con el fin de contrarrestar las altas temperaturas y conformar una imagen urbana ambiental y turística.

V1= PANAMERICANA

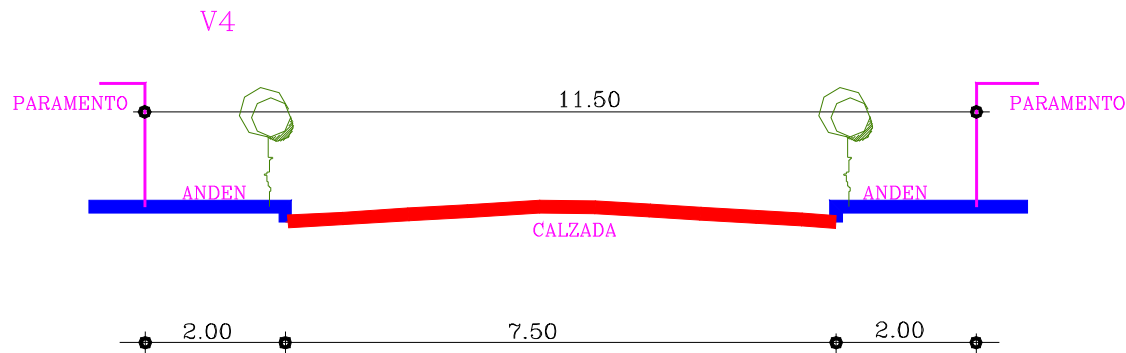
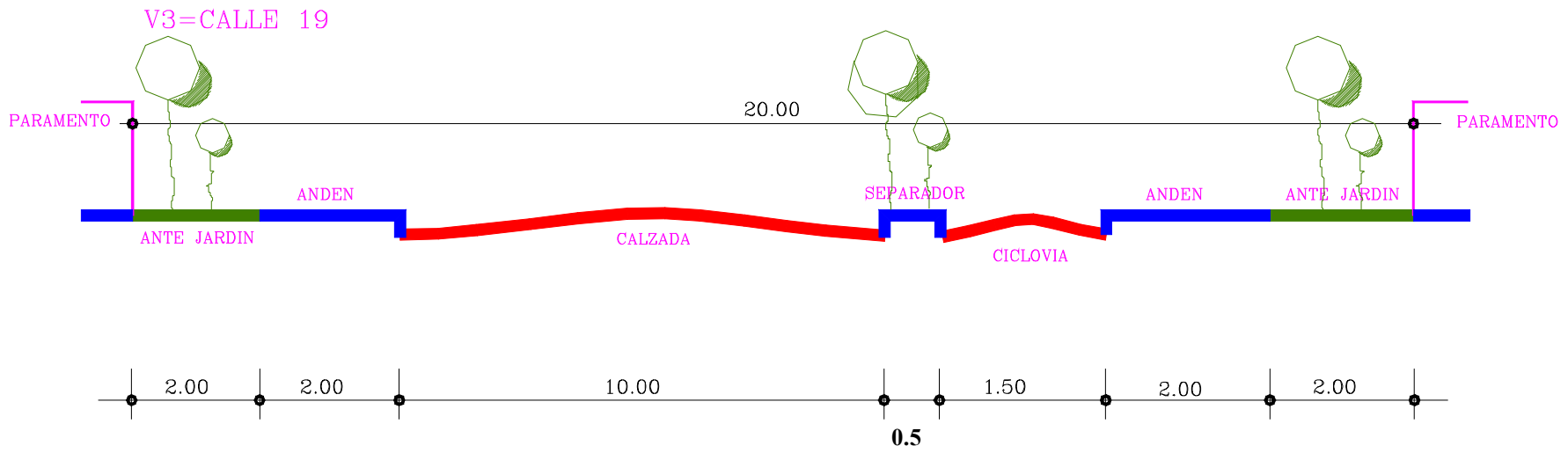


V2= CALLE 18



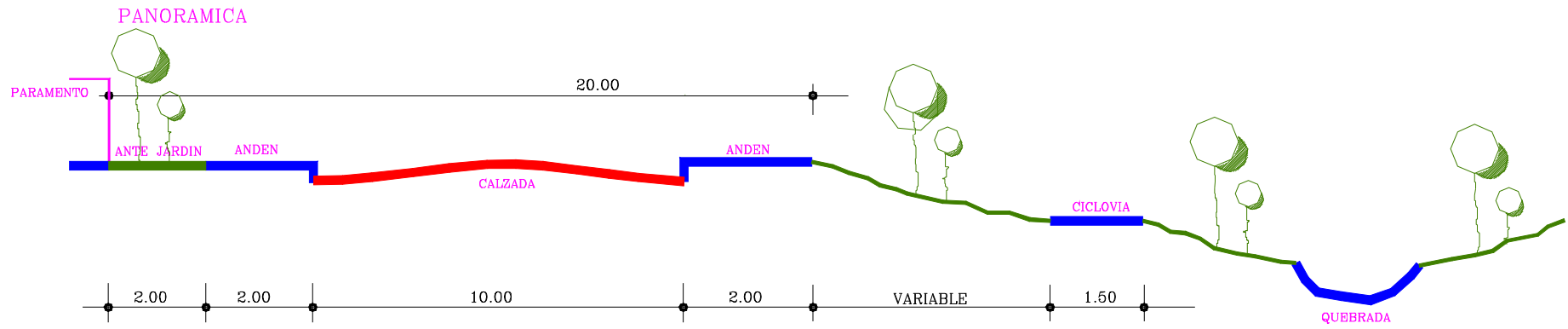
ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

Gráfico 15

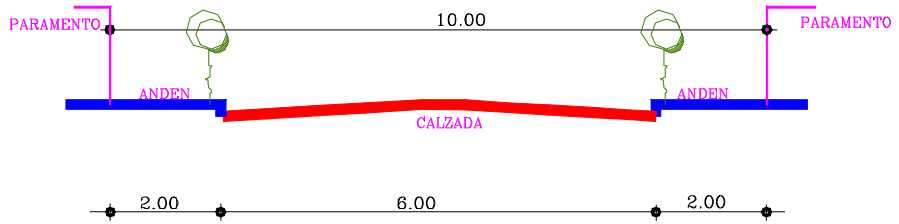


A  
C  
U  
E  
R  
D  
O  
  
0  
2  
6  
  
D  
E  
  
O  
C  
T  
U  
B  
R  
E  
  
2  
4  
  
D  
E  
  
2  
0  
0  
0

Gráfico 16

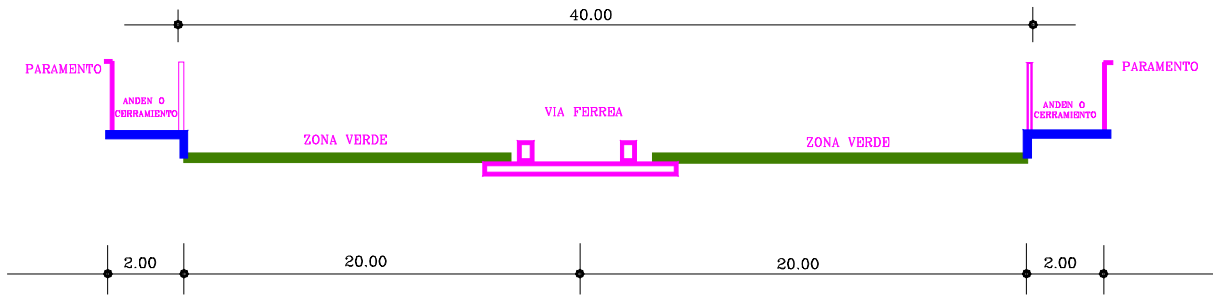


VIAS INTERNAS VEHICULARES  
V5= PARA CONJUNTOS Y PLANES DE VIVIENDA

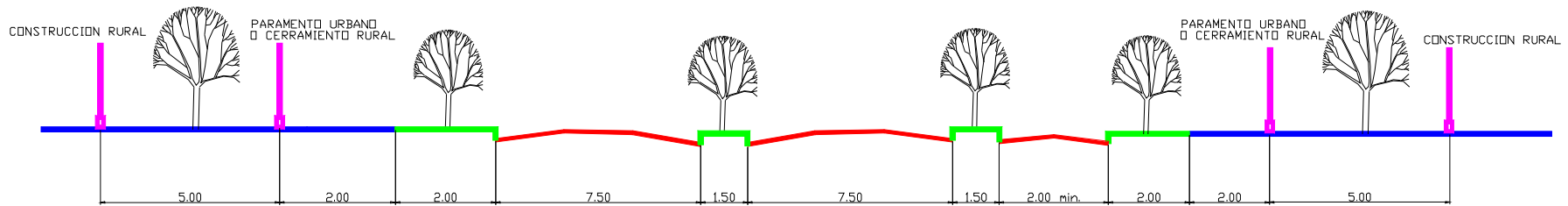


A  
C  
U  
E  
R  
D  
O  
  
0  
2  
6  
  
D  
E  
  
O  
C  
T  
U  
B  
R  
E  
  
2  
4  
  
D  
E  
  
2  
0  
0  
0

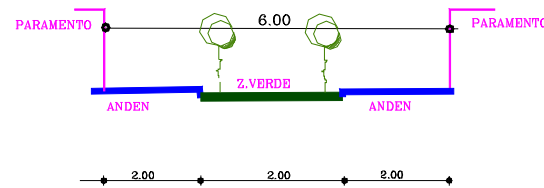
VIA FERREA



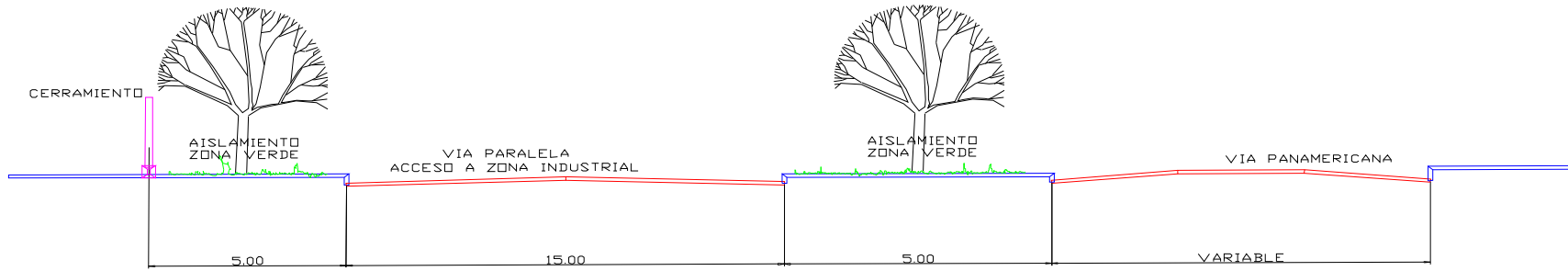
VIA DOBLE CALZADA LA TEBAIDA - AEROPUERTO



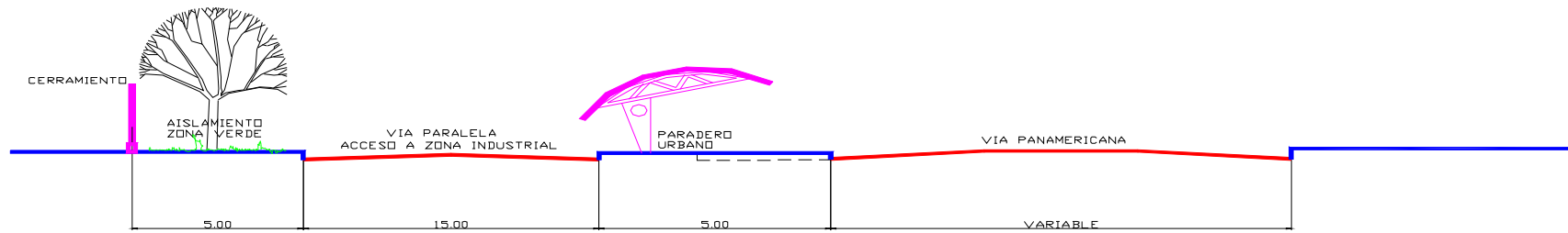
PEATONALES



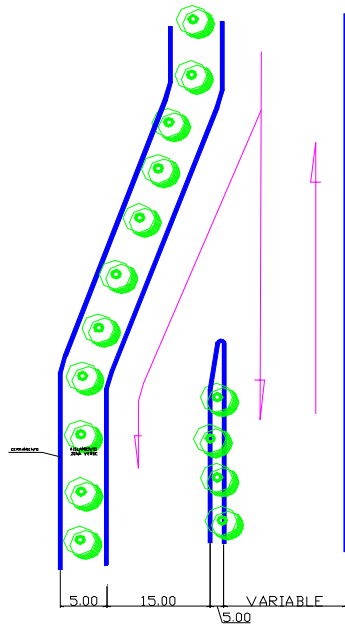
VIA INDUSTRIAL-GRAFICO 1



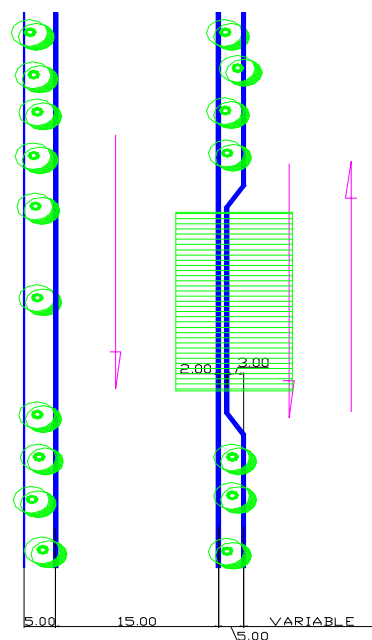
VIA INDUSTRIAL-GRAFICO 2



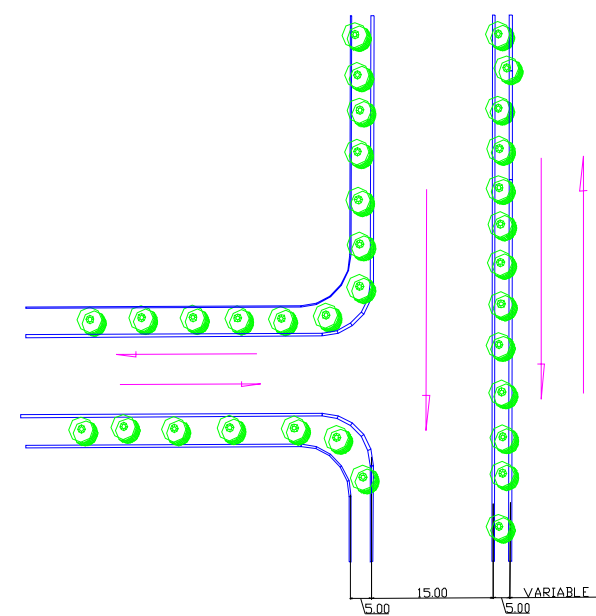
VIA INDUSTRIAL-GRAFICO 3



A INDUSTRIAL-GRAFICO 4



VIA INDUSTRIAL-GRAFICO 5



# PROYECTOS

## PLAN DE VÍAS Y DE TRANSPORTE

### **Corto Plazo 1.**

- Construcción calles 18 y 19.
- Prolongación vías hasta la calle 19 carreras 5, 6, 7, 8, 9, 10.

### **Corto Plazo 2.**

- Construcción vías V2 hasta la demarcación de la diagonal (paralela a la Quebrada El Cántaro 1) de las Carreras 6, 7, 8, 9,

### **Mediano Plazo.**

- Vía doble calzada La Tebaida - Aeropuerto.
- Panorámicas Barrio Ciudad Jardín.
- Vías V2, plan parcial zona de desarrollo, zona occidental.
- Carrera 10ma hasta la Panamericana.
- Vía el Samán - La Estación y calle 15 desde cra 4A hasta la carrera 4.
- Vía panorámica carrera 11.

### **Largo Plazo.**

- Vía panorámica diagonal Quebrada El Cántaro.
- Vías V2 plan parcial de desarrollo en la zona oriental.
- Plantear en tramos rectos la cra 5, desde la calle 19 hasta el cruce con la cra 10ma

## **ARTÍCULO 27. PLAN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

(Ver Plano 34)

### **1. EQUIPAMIENTOS A RECONSTRUIR Y/O QUE SEGUIRÁN OCUPANDO EL MISMO LUGAR**

- A. CENTRO DE ACOPIO DE MINORISTAS
- B. BOMBEROS
- C. HOSPITAL
- D. PALACIO MUNICIPAL
- E. COMANDO DE POLICÍA
- F. HOGAR DEL ANCIANO
- G. CENTRO DE CAPACITACIÓN

### **2. EQUIPAMIENTOS NUEVOS O LOS QUE SERÁN OBJETO DE REUBICACIÓN**

- A. TERMINAL DE TRANSPORTE
- B. CENTRO DE SANEAMIENTO MUNICIPAL
- C. SUB ESTACIÓN DE ENERGÍA
- D. CÁRCEL
- E. TERMINAL DE CARRETILLAS
- F. PARQUE CEMENTERIO
- G. ALBERGUE INFANTIL
- H. CIUDADELAS EDUCATIVAS

I. UNIDAD RECREATIVA URBANA

J. CENTRO CULTURAL, ARTESANAL, COMERCIAL Y DE TRANSPORTE

K. PARQUE Y MUSEO ARQUEOLÓGICO

L. GALERÍA

M. CASA DE LA CULTURA

N. CENTRO DE CAPACITACIÓN TÉCNICA

### **PARÁGRAFO.**

En la reconstrucción física del municipio y en lo sucesivo, en toda construcción pública y/o privada, se deberán instalar equipos y accesorios que garanticen un menor consumo de agua, en cumplimiento de la Ley 373 de 1997.



# PROYECTOS

## EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

### Corto Plazo 1.

- Construcción del proyecto del Parque Cementerio. Lote sector El Cinco
- Construcción Cárcel. Lote sector El Cinco
- Construcción Palacio Municipal.
- Reconstrucción Bomberos.
- Reconstrucción del Comando de Policía.
- Adquisición del lote y plan de manejo del relleno sanitario.
- Reconstrucción actual galería.
- Reubicación, construcción y dotación del albergue infantil Celmira Mejía.
- Adquisición lote y construcción de la ciudadela educativa (reubicación Escuelas Antonio Nariño y Gabriela Mistral).
- Reconstrucción de la escuela Luis Arango Cardona.

### Corto Plazo 2.

- Construcción y compra de lote para el terminal de carretillas
- Ampliación, dotación y mantenimiento de la infraestructura hospitalaria.
- Adquisición lote y plan de manejo para escombrera.

### Mediano Plazo

- Adquisición lote y construcción Terminal de Transporte.
- Adquisición lote y construcción Galería.
- Adquisición lote y construcción del Matadero Municipal.
- Adquisición lote y construcción Centro de Zoonosis.
- Construcción de 3 albergues infantiles (en los lotes de escuelas reubicadas).
- Adquisición de terreno y construcción Parque Museo Arqueológico.

### Largo Plazo

- Consolidación de la Unidad Recreativa Urbana.
- Adquisición lote y construcción Galería.
- Consolidación del Centro Cultural, Artesanal, Comercial y de Transporte.
- Construcción Centro de Captación Técnica.

## ARTÍCULO 28. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

### 1. ACUEDUCTO (Ver Plano 20)

A. CAPTACIÓN Actualmente la captación se está realizando por medio de pozos profundos con el fin de extraer agua subterránea, dichos pozos requieren actualmente un mantenimiento costoso, con el fin de que funcione óptimamente. Desde la administración anterior se planteó y se comenzó el proyecto de acueducto por gravedad con su respectiva bocatoma en el Río Quindío en el lugar ubicado 275 m. aguas arriba del Puente La María junto a la descarga de la microcentral eléctrica Bayona en el Municipio de Calarcá; y según lo previsto se estima que el proyecto se encuentre terminado en la presente administración, para asegurar de esta manera un suministro continuo a la población, tanto en la parte existente del municipio como para las zonas de expansión urbana planteadas.

B. RED DE DISTRIBUCIÓN En cuanto a la red de distribución, se plantea la necesidad de realizar un estudio sobre el estado físico de las redes de acueducto y alcantarillado, para que conjuntamente con la evaluación de redes que se encuentra en el presente plan y con la elaboración del estudio del plan maestro, se convierta en una base para comenzar a realizar la reposición de redes por etapas, dependiendo de su obsolescencia y estado; este proceso de reposición también contribuirá a anexar las zonas de futura expansión y su vinculación a la estructura urbana del municipio.

Además para un mediano plazo se propone la optimización de los pozos extractores de agua como fuente alterna de abastecimiento a la zona rural.

### 2. ALCANTARILLADO (Ver Plano 21)

A. RED DE RECOLECCIÓN: La formulación para esta red, se debe realizar conjunta y paralelamente con la red de acueducto tomando como base el estudio del estado actual de la red, el diseño del plan maestro y la evaluación después del terremoto para así proceder a su reposición por etapas; la Oficina de Planeación y Desarrollo velará por que las redes domiciliarias, tanto de acueducto como de alcantarillado, utilicen materiales de la más alta calidad, apoyados en la revisión que realice la Empresa ESAQUIN S.A. de los planos concernientes a estas redes, conforme lo establece la Ley 142; además de estos proyectos se debe construir un colector de aguas negras paralelo a la Quebrada La Tulia para evitar su contaminación.

B. TRATAMIENTO DE AGUAS : Se plantea la necesidad de un estudio sobre el estado del Box Couvert de la Quebrada La Jaramilla; con el fin de urbanizar los predios al nor oriente (sector Barrio El Mirador y Quintas de San Sebastián ), se deberá prolongar inmediatamente el colector de aguas residuales previniendo de esta manera verter aguas contaminadas directamente a La Quebrada La Jaramilla, otro aspecto importante y de solución inmediata es la optimización y puesta en funcionamiento de la planta de tratamiento de la Quebrada La Jaramilla; es además prioritario que en el corto plazo 1 (actual administración) se inicien las labores pertinentes e identificar por medio de un estudio técnico, la solución óptima para descontaminar la Quebrada La Tulia ejecutar y materializar este proyecto en el mediano plazo; por lo pronto cualquier proceso o proyecto urbanístico deberá verter las aguas residuales al colector de la Quebrada La Jaramilla; y si es el caso a la Quebrada La Tulia luego de sufrir un proceso de tratamiento primario; en ningún caso se deberán verter aguas residuales a una corriente hídrica diferente

a la Jaramilla y a la Tulia, de la anterior manera se estará aminorando la contaminación sobre las corrientes hídricas. Tras la culminación de cada urbanización, se hará entrega al municipio de los sistemas de control primario, el cual se encargará del mantenimiento de dichos sistemas.

Se debe formular en el corto plazo 2 el diseño de un sistema de postratamiento que involucre tanto los afluentes de la Quebrada La Jaramilla como de la Quebrada La Tulia.

### 3. ASPECTOS A TENER EN CUENTA

#### A- VIVIENDA

Toda vivienda o construcción nueva, obligatoriamente debe tener un tanque de reserva de agua, con las especificaciones establecidas por la oficina de Planeación Municipal.

#### B- CAMBIO DE REDES

Todo cambio de tuberías de los acueductos y alcantarillados, deben responder al orden de prioridades establecidas por diámetros y edades en los planos consignados en el P.B.O.T.

#### C- RESTRICCIÓN PARA URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES.

Se prohíbe la autorización u otorgamiento de licencias de construcción o urbanismo a la zona de desarrollo ubicada al nor - este, delimitada por la vía al Aeropuerto y la carrera 5, hasta tanto no se optimicé la prestación de servicios públicos (acueducto y alcantarillado).

Se debe exigir a todo proyecto urbanístico que vierta aguas residuales a la Quebrada La Tulia, un sistema de tratamiento primario de aguas residuales, esta medida estará vigente hasta que se construya físicamente un proyecto que garantice la descontaminación integral y completa de la Quebrada La Tulia causada por las aguas residuales.

La optimización de dichos servicios públicos, se dará mediante concepto favorable, emitido por la empresa del servicio respectivo de la época en que se solicite la Licencia de Urbanismo y Construcción, refrendado con visto bueno de Planeación y Desarrollo Municipal.

#### D- DISEÑO DE ALCANTARILLADO

Los alcantarillados quedan a criterio del diseñador, cumpliendo con las leyes que regulen el aspecto.

#### E- VERTIMIENTO DE AGUAS

En lo sucesivo, prohíbese a los nuevos urbanizadores, verter sus aguas servidas (alcantarillado) al colector que actualmente existe y que va paralela a la Quebrada La Tulia.

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

Todas las vías, deberán tener como mínimo 2 sumideros o recamaras por cada lado de manzana.

#### F. APARATOS DE MENOR CONSUMO

Se deberá instalar en lo sucesivo equipos y accesorios que garanticen en menor consumo de agua, en cumplimiento de la Ley 373/97.

G. En todo proyecto urbanístico se deberá diseñar y construir los respectivos hidrantes de acuerdo a las normas vigentes.

# PROYECTOS

## SERVICIOS PÚBLICOS

### Corto Plazo 1

- Construcción acueducto por gravedad (etapa final).
- Elaboración del estudio y sondeo sobre el estado de las redes de acueducto y alcantarillado después del terremoto del 25 de Enero de 1999 y reposición de un 20% de las redes de acueducto y alcantarillado, según el estudio del estado de redes.

### Corto Plazo 2

- Elaboración del estudio del plan maestro de acueducto y alcantarillado.
- Construcción unidades de tratamiento preliminar para la planta de tratamiento Quebrada La Jaramilla
- Optimización y puesta en funcionamiento de la planta de tratamiento Quebrada de La Jaramilla.
- Elaboración de estudio para determinar el sistema para tratar las aguas residuales que llegan a la Quebrada La Tulia.
- Revisión del estado del Box Couvert de la Quebrada La Jaramilla.

### Mediano Plazo

- Construcción física de la propuesta para descontaminar la Quebrada La Tulia.

- Reposición de un 80% de las redes de acueducto y alcantarillado, según estudio del estado físico.
- Mantenimiento y optimización pozos de extracción de agua existentes y comprar plantas generadoras de energía a base de gas.
- Extensión de redes de servicio público en las zonas de desarrollo

### Largo Plazo

- Extensión de redes en las zonas de desarrollo.

## **ARTÍCULO 29. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

(Ver plano 35)

Antes de comenzar a formular y actuar sobre el espacio público, se estudió y se analizó el Decreto No 1504/98 expedido por la Presidencia de la República, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los Planes de Ordenamiento; dicho espacio se divide en elementos constitutivos naturales y elementos constitutivos artificiales o construidos.

### **1. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES**

Se tuvo en cuenta como parte del espacio público, todo el sistema de quebradas que se encuentran dentro del perímetro urbano y Zona Industrial (La Tulia, La Jaramilla, Los Chorros, Anapoima, y Padilla), en donde se cuenta con un área de 30 m. a cada uno de sus lados (Código Nacional de Recursos Naturales), declarada como reserva ambiental, en donde se autorizan actividades de reforestación, introducción de especies nativas, senderos ecológicos, peatonales, ciclovías (utilizando la superficie superior de los colectores de aguas servidas), protección de los nacimientos de quebradas, relictos de bosques y control de erosión.

### **2. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS**

#### **A. MARCO DE LOS PARQUES LUIS ARANGO Y DE BOLÍVAR (Ver gráfico 19)**

En los andenes que conforman el marco de los parques se autoriza la ubicación de mesas en sentido perpendicular a la fachada del negocio, en un espacio de 1.50 m., respetandose el resto del anden para uso peatonal.

#### **B. LUGARES Y VÍAS AUTORIZADAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LOS VENDEDORES ESTACIONARIOS ( Ver gráfico 19)**

##### **Definición:**

##### **Vendedores ambulantes:**

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

##### **Vendedores estacionarios:**

Son aquellas personas que ejercen una actividad del comercio informal, en un lugar fijo, pero con un puesto móvil y se acogerán a los horarios establecidos por la Administración Municipal.

##### **1. Ventas estacionarias en los Parques Luis Arango y de Bolívar:**

Se autoriza la ubicación de ventas estacionarias en los Parques de Bolívar y Luis Arango Cardona, solo en un máximo de 3 ventas por cada cuadra, para un total de 12 en cada uno de los parques.

##### **2. Vías autorizadas para la ubicación de vendedores estacionarios:**

Calle 12 entre carreras 6 y 10; carrera 9 entre calles 11 y 12; carreras 8 y 7 entre calles 11 y 13.

##### **3. Número de ventas estacionarias por cuadra:**

Se autoriza en las vías anteriores una densidad de tres puestos por cuadra ubicados al mismo lado de la calle.

##### **PARÁGRAFO.**

Las ventas estacionarias descritas en el presente artículo, se localizaran en las respectivas calzadas, y se prohíbe su ubicación a menos de 20 m. de las esquinas de cada cuadra.

#### 4. Dimensiones máximas para cada puesto de ventas estacionarias:

Para todos los puestos antes mencionados se autorizarán unas medidas de ocupación máxima de 1.20 m. x 0.80m., zona en la cual desarrollara su actividad y por lo tanto no se deberá invadir fuera de esta área con sillas, cajas y demás elementos que obstaculicen la libre circulación de peatones y vehículos.

#### 5. Uso de las ventas estacionarias:

El uso de las ventas estacionarias deberá ser complementario, mas no competitivo con respecto al uso establecido para este sector.

#### PARÁGRAFO.

Para los casos de reubicación de los actuales vendedores estacionarios, se realizara mediante concertación entre los mismos y la administración, para lo cual la administración elaborará la respectiva estrategia.

#### C. SEPARADORES VIALES (Ver gráfico 20)

Dentro de las conformaciones de los perfiles viales, serán consideradas como áreas de control ambiental los separadores viales, a los cuales se les deberá dar una utilización de zonas verdes, permitiéndose en ellos la siembra de árboles tipo arbustivo de corte bajo medio (ver parágrafo del Artículo 24).

#### D. ESCALINATAS(Ver gráfico 20)

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

#### E. RAMPAS (Ver gráfico 21)

Estas se clasifican en :

a) Las ubicadas en las esquinas de las manzanas o de los andenes, las que deberán cumplir con las siguientes dimensiones: 0.40 m. de largo por 0.70 m. de ancho a partir del borde exterior del sardinel o en los andenes y en dirección contraria del límite de la edificación con el antejardín en los accesos.

b) Las rampas de acceso a garajes o parqueaderos ocuparan una distancia equivalente al 20% del anden, a partir del borde exterior del sardinel, pero sin exceder los 0.40 m. c), las ubicadas en las calles o vías que presentan un desnivel proporcionado para su construcción, y deberán cumplir las siguientes dimensiones: Rampas del 8% al 10%.

#### PARÁGRAFO.

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

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

#### F. ANDENES

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

#### PARÁGRAFO.

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

#### G. ANTEJARDINES (Ver gráfico 22)

Se prohíbe convertir la zona destinada a antejardin en zona dura. La zona de antejardin podrá contar con un cerramiento de una altura máxima de 70 cm, lo que



permitirá el disfrute o dominio visual y no podrá tener ningún tipo de cubierta.

#### **PARÁGRAFO.**

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

#### **H. ACCESO A GARAJES (Ver gráfico 22)**

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

#### **I. BAHÍAS (Ver gráfico 23)**

Estas se construirán para bicicletas y automóviles en los lugares en que el espacio lo permita y se requieran, los lugares para su construcción deben ser: El Coliseo, Casa de la Cultura, Instituto Tebaida, Parque Acuático, nuevo proyecto Palacio Municipal y en todos aquellos nuevos equipamientos de atención al público.

#### **J. REJAS(Ver gráfico 23)**

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

#### **K. PROHIBICIÓN PARA LA INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

No se permitirá ubicar en los andenes obstáculos que impidan la libre circulación peatonal tales como señales,

avisos, casetas y similares; en caso de presentarse dichas invasiones, se ordenará la recuperación de este espacio público por las vías administrativas y/o judiciales a que haya lugar.

#### **PARÁGRAFO 1**

Lo estipulado en la prohibición para la invasión del espacio público no regirá sobre las vías autorizadas en el presente P.B.O.T. en lo concerniente a la localización de los vendedores estacionarios y de las sillas y mesas en los marcos de los Parques de Bolívar y Luis Arango.

#### **PARÁGRAFO 2**

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

#### **L. PARASOLES (Ver gráfico 24)**

Se autoriza el uso y ubicación de parasoles únicamente en los establecimientos comerciales que cumplan con los requisitos establecidos a continuación:

#### **PARÁGRAFO 1**

Los parasoles autorizados en el presente Artículo, deberán ser empotrados directamente a la fachada del respectivo establecimiento, estos no podrán tener ningún tipo de apoyo vertical o soportes al piso para su sostenimiento

#### **PARÁGRAFO 2**

Especificaciones y medidas.

Cerchas en hierro tubular, material impermeable en polietileno de calibre grueso que permita cierta rigidez, la

cual deberá estar a una altura promedio de 3 m. con respecto al piso y con un ancho máximo del 80 % del ancho del andén, y una longitud igual al total del frente del predio del establecimiento comercial.

### **PARÁGRAFO 3.**

Con relación al tránsito vehicular en el municipio, se debe prohibir el parqueo o estacionamiento en aquellos lugares donde funcionen establecimientos de comercio en los cuales se haya autorizado el uso de espacio público (mesas).

#### **M. AVISOS Y TABLEROS (Ver gráfico 24)**

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

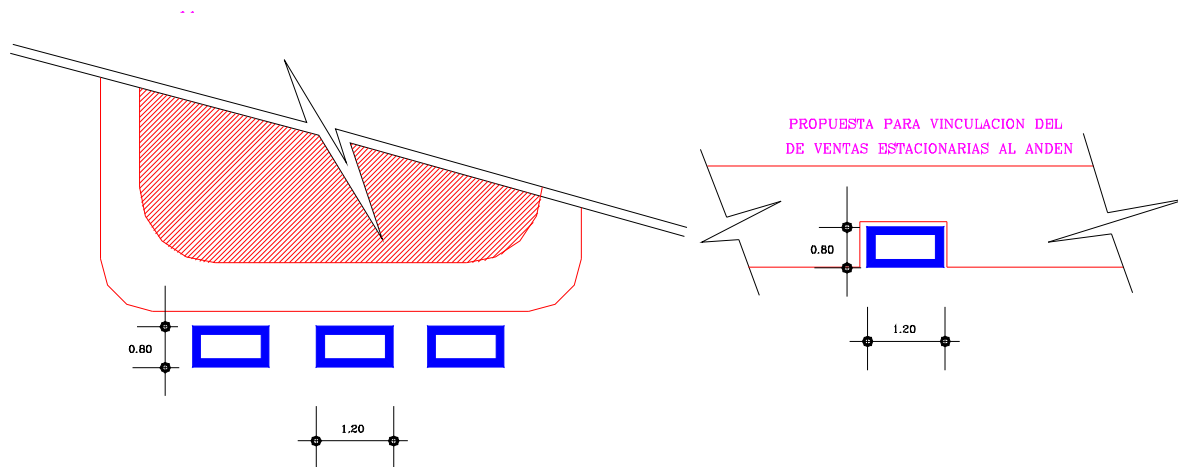
#### **N. CERRAMIENTOS Y MANTENIMIENTO DE LOTES**

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

En las vías principales y zona central, el cerramiento se deberá ajustar a las necesidades arquitectónicas del área, y contemplado en el Código de Urbanismo y Construcción.

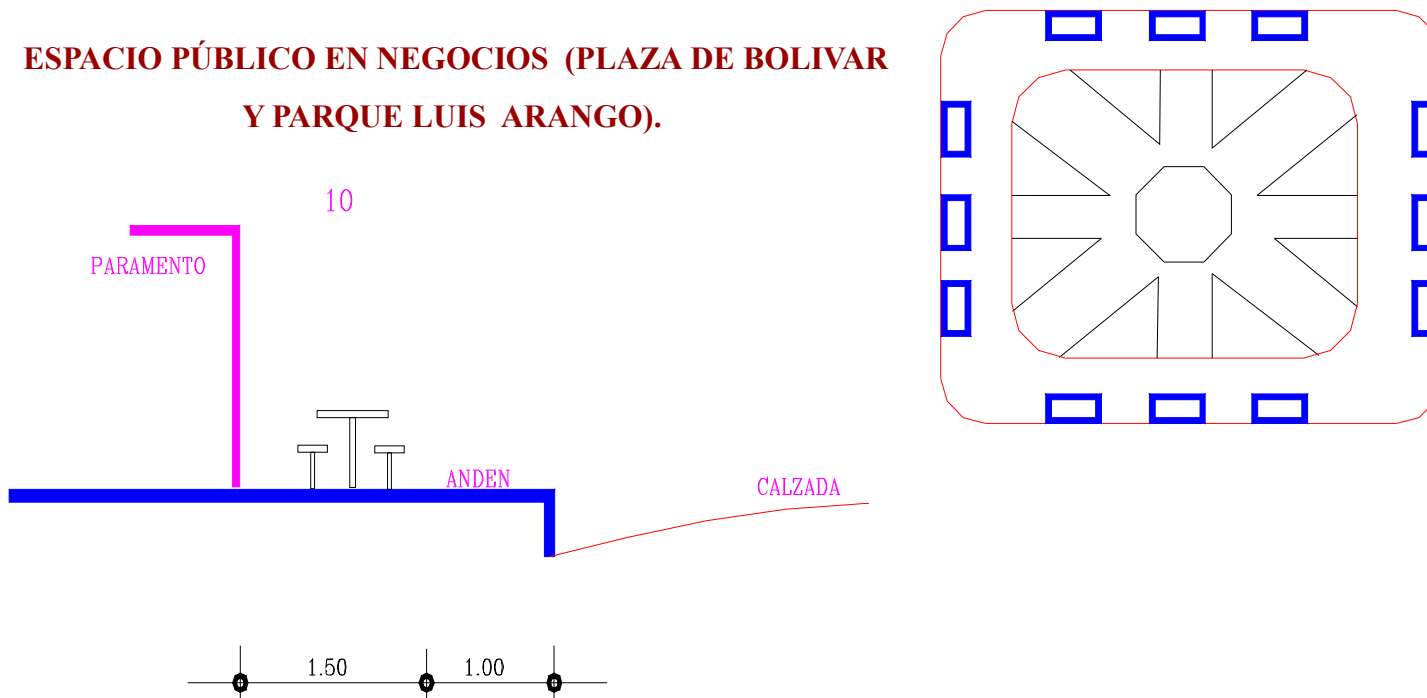


### DIMENSIÓN DE PUESTOS ESTACIONARIOS Y UBICACIÓN PUESTOS ESTACIONARIOS EN LAS PLAZAS DE BOLÍVAR Y LUIS ARANGO

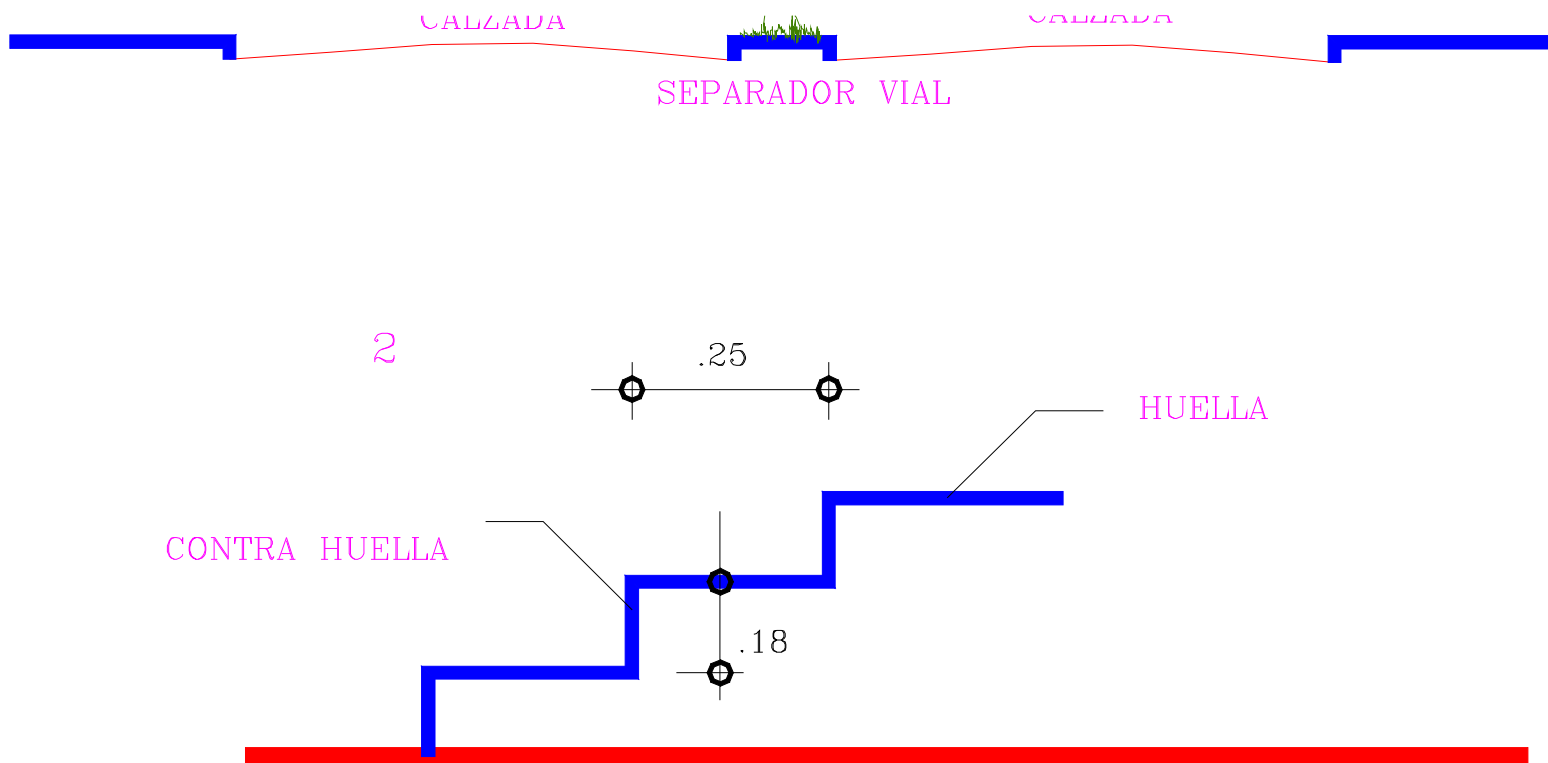


### DIMENSIÓN DE PUESTOS ESTACIONARIOS Y UBICACIÓN EN LAS PLAZAS DE BOLÍVAR Y LUIS ARANGO

#### ESPACIO PÚBLICO EN NEGOCIOS (PLAZA DE BOLIVAR Y PARQUE LUIS ARANGO).

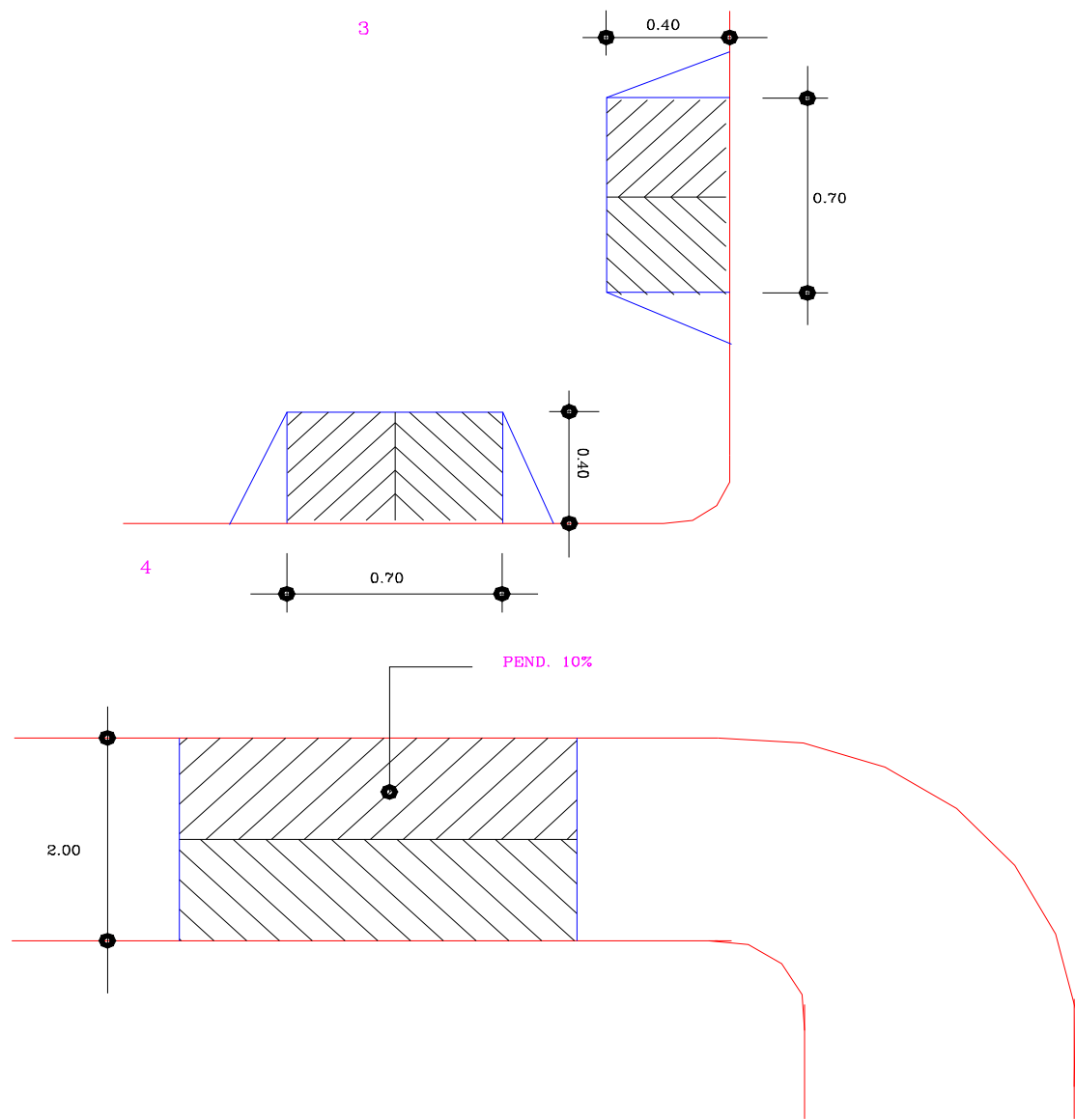


SEPARADOR VIAL Y CONSTRUCCIÓN DE ESCALINATAS



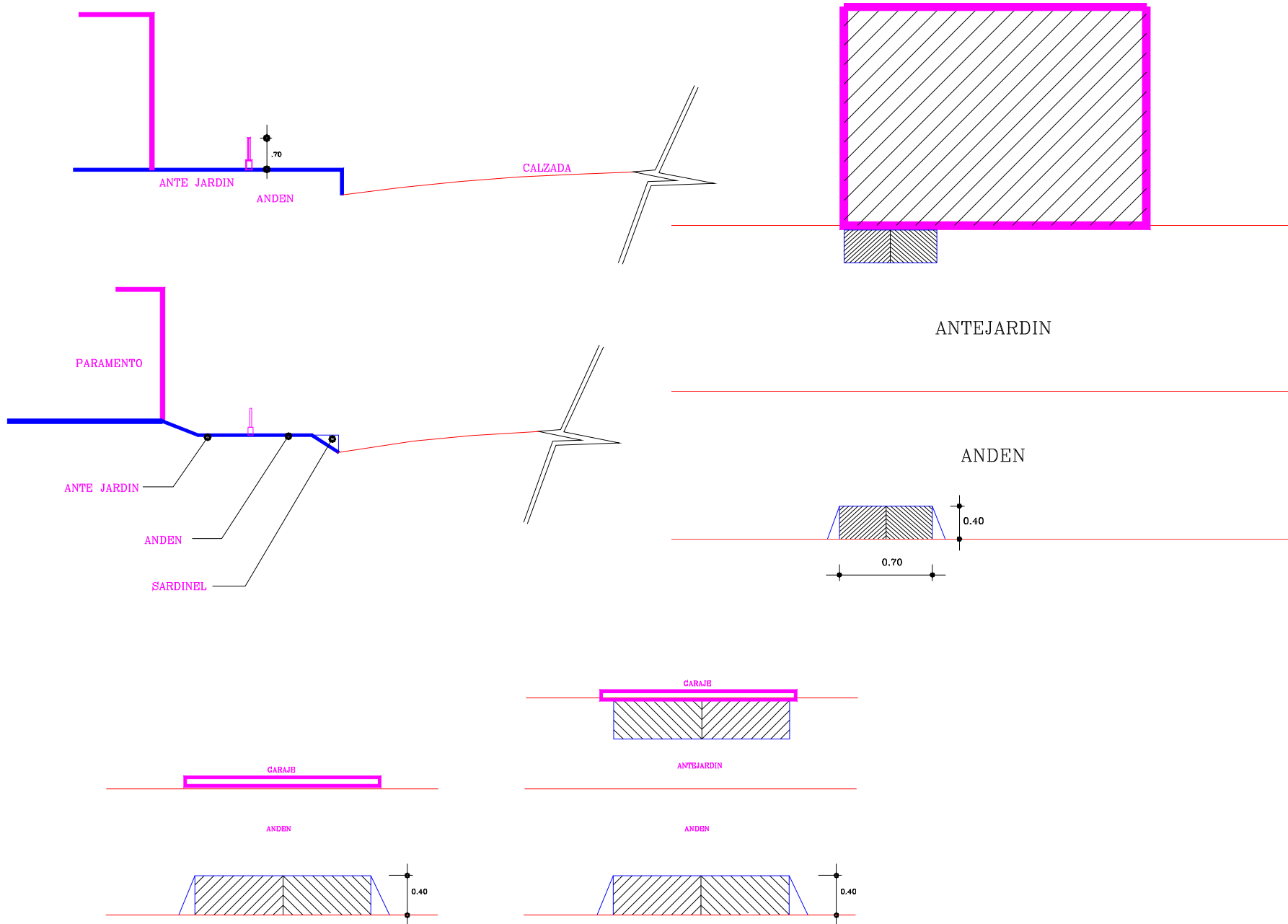
ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

RAMPA EN ESQUINAS, EN ANDENES Y RAMPAS PERPENDICULARES



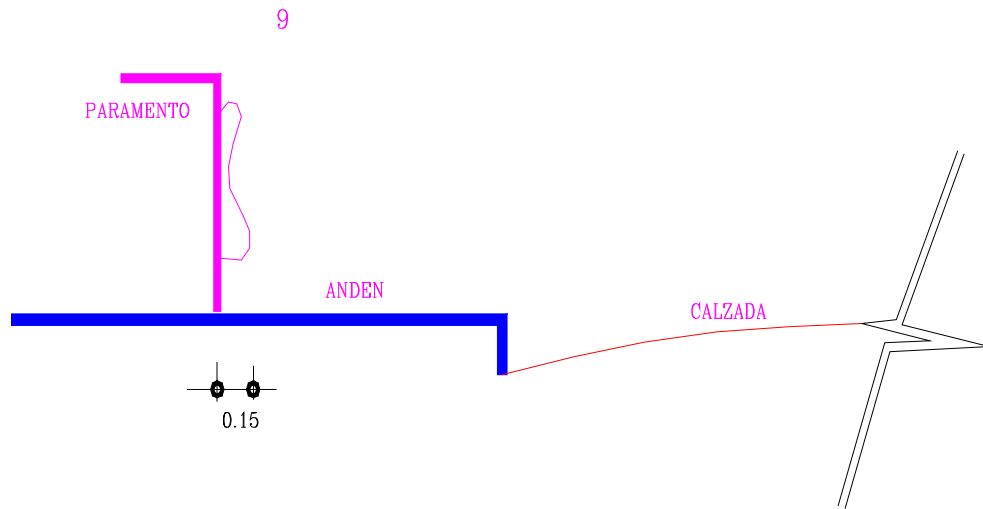
ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

ZONA ANTEJARDÍN Y RAMPA ACCESO A GARAJES

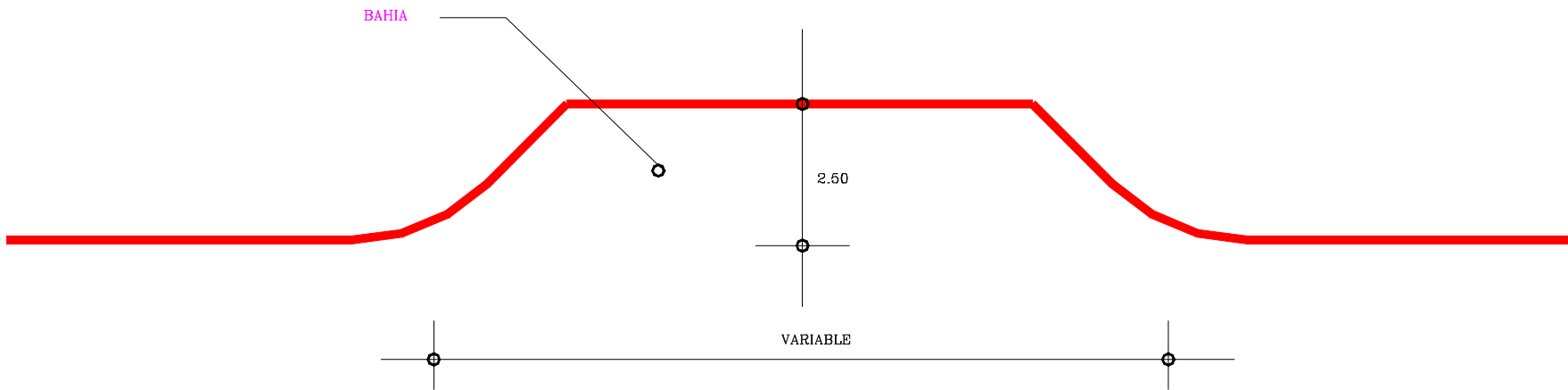


ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

### REJAS VENTANAS

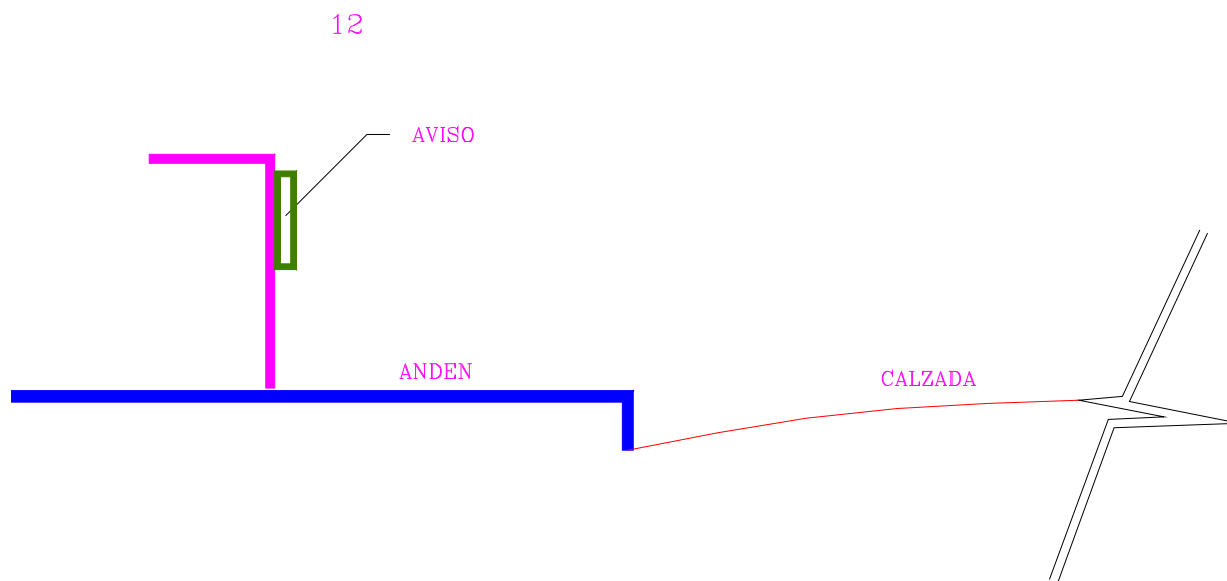
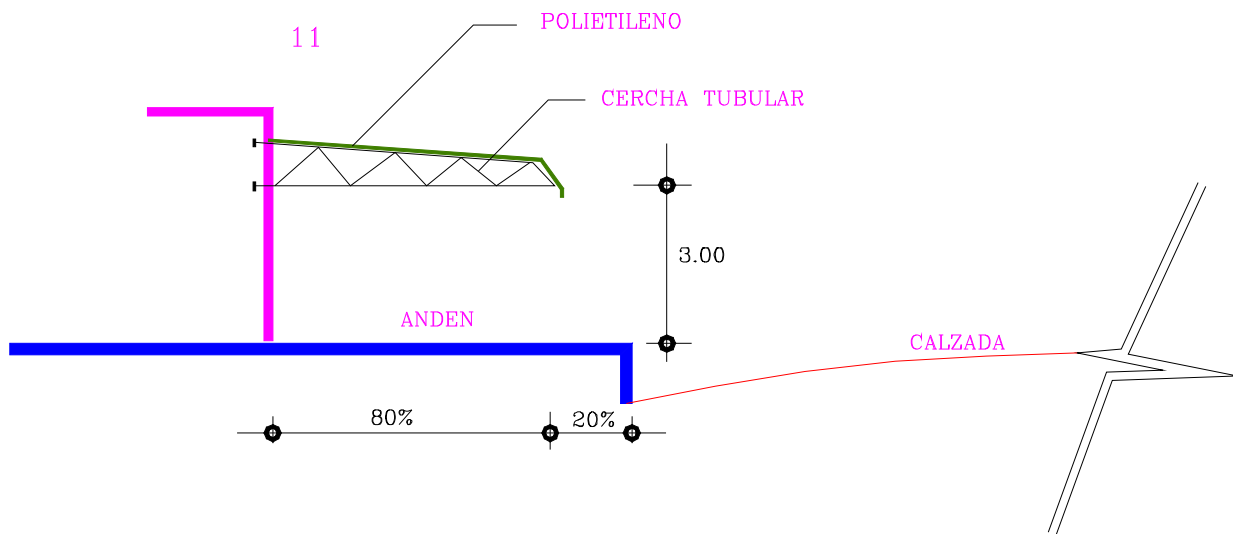


### BAHIAS DE ESTACIONAMIENTO



ACUERDO 026 DE OCTUBRE 2000

PARASOLES Y AVISOS



A  
C  
U  
E  
R  
D  
O  
  
0  
2  
6  
  
D  
E  
  
O  
C  
T  
U  
B  
R  
E  
  
2  
4  
  
D  
E  
  
2  
0  
0  
0

## ARTÍCULO 30. VIVIENDA

### 1. LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA GIRAN ALREDEDOR DE CUATRO ASPECTOS

A. REUBICACIÓN DE AQUELLAS VIVIENDAS QUE RESULTARON AFECTADAS Y QUE SE ENCUENTRAN EN ZONA DE RIESGO.

B. REUBICACIÓN DE AQUELLAS VIVIENDAS QUE NO RESULTARON AFECTADAS Y QUE SE ENCUENTRAN EN ZONA DE RIESGO.

C. VIVIENDAS QUE RESULTARON AFECTADAS TOTAL O PARCIALMENTE Y QUE SE ENCUENTREN EN ZONAS ESTABLES.

D. INQUILINOS

### 2. CARACTERÍSTICAS PARA LOS LOTES DESTINADOS A VIVIENDA EN GENERAL, YA SEA O NO DE INTERÉS SOCIAL

Para cualquier tipo de viviendas que se conformen en el municipio se exigirá el cumplimiento de las siguientes especificaciones:

A. PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO:

El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 12 m. de fondo y tendrá un patio de 12 m<sup>2</sup> como mínimo, el cual iluminará y ventilará los espacios posteriores, además de servir como zona de ropas.

B. PARA VIVIENDA BIFAMILIAR DE DOS PISOS:

1. Vivienda bifamiliar de dos pisos (tipo 1)

El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 12 m. de fondo, el primer piso deberá tener un patio posterior de una distancia correspondiente al frente del lote por 2 m. de profundo como mínimo, y el segundo piso deberá poseer un patio con un área de 6 m<sup>2</sup> como mínimo.

2. Vivienda bifamiliar de dos pisos (tipo 2)

El lote tendrá una dimensión mínima de 7 m de frente por 12 m de fondo y tendrá un patio descubierto posterior de una distancia correspondiente al frente del lote por 2 m de profundo.

Este tipo de vivienda de dos pisos tendrá las siguientes características:

a. El lote se debe dividir en dos (2) partes iguales en el sentido mas largo del mismo, separados por un muro común o medianero.

b. Cada lote debe tener una configuración de las dos partes en fachada presentada por el constructor.

c. No se permitirán lotes que no presenten las dos partes requeridas.

d. Escalera interna.

C. PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS

El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 10 m. de fondo y tendrá un patio descubierto obligatorio en el primer piso de 6 m<sup>2</sup> como mínimo y la escalera hacia el segundo piso deberá ir ubicada en la parte interior de la vivienda.

## PARÁGRAFO.

Las políticas de vivienda, se adelantaran en concertación y coordinación con el Fondo de Vivienda de Interés Social del Municipio.

### 3. SUBDIVISIÓN DE LOTES PARA VIVIENDA, EN LA PARTE ANTIGUA DE LA TEBAIDA.

1. Se permitirá dividir siempre y cuando el lote tenga un área igual o mayor a 120 m<sup>2</sup>, cada división quede como mínimo con 60 m<sup>2</sup>.
2. El lote se debe dividir en 2 partes iguales en el sentido mas largo del mismo siempre y cuando el ancho del frente del lote tenga un mínimo de 7 m.
3. Para lotes esquineros con medida de 8 m. x 32 m., se les permitirá subdivisión mínima de 6 m. x 8 m.
4. Los espacios interiores deberán tener iluminación y ventilación natural.
5. Esta subdivisiones serán únicamente para reubicados, durante el primer año de vigencia del P.B.O.T.
6. Se aclara que los lotes con dimensiones menores a lo establecido para este Artículo al momento de la aprobación del documento, tendrán una ocupación proporcional al área que posea el predio y a la formulación dada para la zona.

### 4. OTRAS DISPOSICIONES:

Para todo plan de vivienda, conjunto, entre otros, se deberá presentar y realizar una propuesta para el manejo ambiental y proyectar una planta de tratamiento primario de aguas residuales, en el caso de que estas viertan a la Quebrada La Tulia.



# PROYECTOS

## VIVIENDA

### Corto Plazo 1.

- Reubicación de viviendas afectadas por el terremoto del 25 de Enero de 1999, ubicadas en zonas de riesgo.
- Reubicación de viviendas no afectadas por el terremoto, ubicadas en zonas de riesgo.
- Terminación de 60 viviendas II etapa Ciudad Jardín.
- Programa de V.I.S en la III etapa de Ciudad Jardín.
- Solución de Viviendas para inquilinos (64.39% de la población total del municipio).
- Reconstrucción de las viviendas afectadas por el terremoto y que se encuentran en zonas estables.

### Corto Plazo 2.

- Reubicación de viviendas no afectadas por el terremoto del 25 de enero de 1999, ubicadas en zonas de riesgo.
- Solución de viviendas para inquilinos (64.39% de la población total del municipio).

**ARTÍCULO 31. USOS DEL SUELO**

Dentro de este punto se tratarán y normatizarán los aspectos como:

Zonas a manejar, clasificación general de los usos, clasificación de establecimientos, zonificación y usos de las zonas.

**1. ZONAS A MANEJAR****A. ZONA CENTRAL**

Es aquella donde se desarrolla principalmente actividades de orden institucional, comercial y de vivienda y se encuentran delimitadas así:

Partiendo del cruce de la cra 10 con calle 14 hasta la calle 9, por esta hasta la cra 8, luego hasta la calle 10, de allí hasta la carrera 7, luego hasta la calle 11, de allí hasta el retiro de la Quebrada La Jaramilla, por este hasta la calle 14 y por esta hasta la cra 10.

**B. ZONAS MIXTAS:**

Donde se desarrollan usos de servicio social y de vivienda, y se encuentran delimitadas así:

- Comenzando con el cruce de la calle 14 con el retiro de Quebrada de La Jaramilla, por dicho retiro hasta la calle 17, por esta calle hasta el retiro de la Quebrada La Tulia, por este hasta el Barrio Apolinar Londoño hasta la cra 10, y por el frente de las construcciones de la cra 10 costado izquierdo en el sentido de la vía hasta la calle 14 y de allí hasta el retiro de la Quebrada La Jaramilla; igualmente el Barrio La Estación y el área de los balnearios (Hawai y Pajonales), Ancianato y Exposición de muebles.

**C. ZONAS RESIDENCIALES**

Zonas destinadas principalmente a la actividad habitacional, son aquellas zonas que se encuentran dentro del perímetro urbano y excluidas de las zonas central, mixta, industrial y recreativa.

- Comenzando con el cruce de la calle 14 con el retiro de quebrada de La Jaramilla, por dicho retiro hasta la

calle 17, por esta calle hasta el retiro de la Quebrada La Tulia, por este hasta el Barrio Apolinar Londoño hasta la cra 10, y por el frente de las construcciones de la cra 10 costado izquierdo en el sentido de la vía hasta la calle 14 y de allí hasta el retiro de la Quebrada La Jaramilla.

- La zona occidental del área urbana la cual en el presente Plan se determino, como suelo de tratamiento de consolidación.

**D. ZONA INDUSTRIAL - ZONA FRANCA - PUERTO SECO.**

La zona industrial quedará delimitada así:

Partiendo del cruce de la Vía Panamericana con el camino del Brillante o límite occidental del Club Campestre (coord. N 4° 28'07'', O 75° 46'07'', h= 1220 m.s.n.m), se sigue por este camino en dirección nor oeste hasta llegar a la Vía Férrea del Pacífico (coord. N 4°28'20'' O 75°46'15'', h= 1210 m.s.n.m.), de este punto en línea recta hasta encontrar el cruce de la vía que lleva a la Vereda Padilla con el límite este del predio donde funcionará la Zona Franca (coord. N 4°28'02'', O 75°46'49'', h= 1180 m.s.n.m.), se sigue por dicho límite hasta encontrar el nacimiento de la Quebrada Anapoima (coord. N 4°27'53'', O 75°47'10'', h= 1180 m.s.n.m) y por esta aguas abajo pasando por la desembocadura de la Quebrada los Chorros en donde toma el nombre de Quebrada Padilla, siguiendo por esta aguas abajo pasando por el cruce con la vía que conduce a Montenegro (coord. N 4°27'50'', O 74°48'17'', h=1140 m.s.n.m) y de este punto se continua hasta el cruce con la Vía Panamericana (cruce de la virgen), de este punto por toda la vía Panamericana en dirección nor este (hacia Armenia) hasta encontrar el camino del Brillante (punto de partida).

## E. ZONAS RECREATIVAS

Zonas destinadas a desarrollar actividades de esparcimiento y se distinguen en el municipio las siguientes: Parques lineales de las Quebradas La Tulia, La Jaramilla, Los Chorros, Anapoima y Padilla (30m. de retiro a cada lado), Unidad Recreativa Urbana, Parque Didáctico, Ciudadela Deportiva, Estadio Municipal y las zonas de baja aptitud y media aptitud para construir, las cuales fueron determinadas en el estudio de INGEOMINAS y declaradas como zonas de amenaza natural en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

## F. ZONA ROSA (PROPUESTA)

Se realizará un estudio de viabilidad para la creación de esta zona, en donde se desarrollarán actividades de establecimientos que producen un impacto social negativo y por eso requieren de mayores restricciones de localización y comprenderá principalmente los Grupos Cuatro (4) y Cinco (5) del uso comercial. Su delimitación será objeto en el Corto Plazo 2 tras un estudio técnico que indique el sitio, características, manejo y control de impacto y socialización, y en el mediano plazo, si es positivo el resultado, la ejecución del proyecto.

## 2. CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS

En todo el Municipio de La Tebaida los usos del suelo se clasifican en : Uso principal, uso complementario, uso restringido, uso prohibido.

### A. DE LOS USOS RESTRINGIDOS.

Un uso se considerará restringido si cumple alguna de las características expuestas a continuación:

**a.** Que la ubicación e impacto que puedan producir en una determinada zona o barrio, exija un análisis urbanístico, ambiental y social por alguno de los siguientes aspectos:

1. Dimensión del inmueble: Área construida, número de empleados, volumen de producción o de comercialización, valor patrimonial, etc.

2. Impacto ambiental y sanitario:

- Elaboración de productos y producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos y otros),

- Incidencia en la calidad y las características de los recursos naturales: paisaje, agua, suelo, fauna, flora.

- Producción de ruidos y/u olores perjudiciales.

- Consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo).

3. Impacto Urbanístico y Social: aumento de tráfico vehicular y peatonal, necesidad de áreas de parqueo, zonas de cargue y descargue, invasión del espacio público, incidencia sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.

Para finalizar el aspecto de usos del suelo se retomaron los dos puntos anteriores (clasificación establecimientos y zonas del municipio), y se reglamenta los usos permitidos y restringidos para cada zona; estos criterios se tomaron a partir del potencial y de la imagen que se le quiere dar al municipio.

## 3. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS

La clasificación de los establecimientos en Residenciales, Comerciales, Industriales, Institucionales, Sociales, Recreativos, permite asignar los usos a las diferentes zonas del municipio.

### A. USO RESIDENCIAL

**1. Definición:** Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o mas personas.

**2. Clasificación:** Para efectos de reglamentación y de acuerdo a la intensidad y estructura de las viviendas, se establece la siguiente clasificación:

**a.** Vivienda Unifamiliar Aislada: Está conformada por una vivienda por predio, diseñada y construida con características propias.

**b.** Vivienda Bifamiliar. Está conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.

c. Vivienda Multifamiliar: Está conformada por tres (3) ó mas unidades de vivienda, en una misma edificación.

d. Agrupaciones o Conjuntos: Están conformadas por varias edificaciones (unifamiliares, bifamiliares), en un mismo predio, con características arquitectónicas similares, con espacios exteriores o interiores comunes.

e. Vivienda Campestre: Está conformada por vivienda de baja densidad establecida en subdivisiones de un globo de terreno ubicado en la zona suburbana del municipio al cual se le debe dotar de la infraestructura de servicios indispensables para su desarrollo.

## B. USO COMERCIAL

**1. Definición** Los establecimientos comerciales son aquellos destinados al intercambio o venta de bienes y servicios.

Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad contra incendios y de evacuación en caso de accidentes o eventos de emergencia.

**2. Clasificación** Los establecimientos comerciales se clasifican de acuerdo a su impacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda, de la siguiente manera:

**GRUPO 1.** Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.

### Venta de Bienes:

a. Alimentos al detal, para el consumo diario: Expendios de carne, salsamentarias, supermercados, tiendas y similares, comercio informal de alimentos.

b. Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías, farmacias, perfumerías.

c. Artículos de línea múltiple y al detal: Misceláneas y boutiques.

d. Artículos de librerías y papelerías al detal.

### Venta de Servicios:

a. Servicios personales: Salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería.

b. Servicios alimenticios al detal: Fuentes de soda, cafeterías y heladerías

c. Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.

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

### Venta de Bienes:

a. Textiles al detal: Almacenes de ropa, de telas y paños de cortinas.

b. Artículos para el hogar: Almacenes de muebles, de electrodomésticos, de artículos para el hogar.

c. Artículos de cuero y varios.

d. Artículos fonográficos: Almacenes de discos.

e. Artículos de lujo: Joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.

f. Instrumental: Equipos científicos y aparatos fotográficos.

g. Repuestos eléctricos y electrónicos.

h. Artículos de ferreterías.

i. Exhibición y ventas de vehículos.

j. Ventas de artículos funerarios (funerarias)

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

**Venta de Servicios.**

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

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

**Venta de Bienes:**

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

c. Maquinaria y equipo.

d. Varios: Bodegas de almacenamiento, depósitos, trilladoras y compras de café.

**Venta de Servicios:**

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

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

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

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

**Venta de Servicios:**

- Moteles, amoblados y similares.

Los establecimientos comerciales del grupo uno (1) deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, deposito, exhibición y atención al cliente, según el caso, y en ellos no se permite el consumo de licor.

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

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

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

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

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

#### **TIPO A.**

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

#### **TIPO B.**

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

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

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

Los establecimientos comerciales Tipo B, según el caso, deberán contemplar una propuesta de integración con el sistema vial de la ciudad, a fin de evitar conflictos en la prestación de servicios, contener zonas verdes de aislamiento o transición y áreas de parqueo, con base en las condiciones de tránsito o volumen de servicios.

### **C. USO INDUSTRIAL**

La reglamentación para esta área, la cual incluye la Zona Franca y el Puerto Seco, adoptará el reglamento que, en forma concertada con la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal, se expida para dicha Zona Franca, debido a que esta por ser un área extraterritorial, debe cumplir normas y especificaciones especiales, de carácter internacional, nacional y regional.

**1. Definición:** Los establecimientos industriales son aquellos destinados a la extracción y/o transformación de materia prima.

**2. Clasificación:** Los establecimientos industriales se clasifican de acuerdo a los siguientes aspectos:

**a. Tamaño de la industria:** Número de empleados, capacidad instalada, área del lote, área construida y tecnología aplicada.

**b. Impacto ambiental:** Producción de contaminantes y desechos (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos, tóxicos, químicos, no biodegradables) y consumo de servicios públicos (agua, energía y aseo).

**c. Impacto urbanístico:** Generación de tráfico y usos conexos.

**d. Tipo de producto.**



### 3. Urbanizaciones Industriales :

Urbanización Industrial es la que se desarrolla en un terreno ubicado en un sector industrial y sus edificaciones se destinarán a labores de producción, transformación de materias primas, ensamblaje de productos, bodegaje industrial y sus usos complementarios. (Ver usos de las zonas, Pag. 100)

a. Las urbanizaciones industriales en el municipio, se ubicaran en la zona señalada dentro del Plan como industrial.

b. Las urbanizaciones industriales se ciñen en un todo a las normas estipuladas en el Código de Urbanismo y Construcción. Para casos especiales no contemplados en el mismo, a las normas que reglamente la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal, las cuales se podrán aplicar por dicha oficina para casos similares.

c. Será requisito indispensable obtener la Licencia Ambiental y garantizar el cumplimiento de las normas con el fin de mantener los niveles de contaminación en los grados de tolerancia que se determinen.

d. Las plantas de tratamiento de residuos sólidos o líquidos, los filtros y en general todo elemento que se utilice para disminuir el impacto que se cauce en el medio ambiente, deberá contar con la supervisión de Corporación Autónoma Regional del Quindío (C.R.Q.), o de quien haga sus veces.

e. Loteo: Se permite el loteo para edificaciones destinada a la industria y/o bodegaje, siempre y cuando cumpla con las siguientes normas:

Area mínima del lote: 300 m.<sup>2</sup>

Frente mínimo: 10 m.

Altura máxima: 10 m.

Indice de ocupación: Cien por ciento 100% del área útil después de cumplir con el antejardin y retiros obligatorios, vías, etc.

#### PARAGRAFO 1.

Se permite sobrepasar el límite de los 10 m. en construcciones aisladas cuyas instalaciones de planta sobrepasen esa altura; en estos casos se necesitará un permiso especial de la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal.

f. Vías: Las vías de acceso serán las establecidas para la zona y se entregarán totalmente pavimentadas (concreto o asfalto).

g. Todo globo de terreno destinado a la zona o parque industrial, deberá rodearse de una zona verde empradizada y arborizada de diez metros (10 m.) de ancho para atenuar la contaminación ambiental.

#### PARAGRAFO 2.

Se podrá utilizar como máximo el 30% de esta área para vías.

h. Zonas de cargue y descargue: Se podrá utilizar parte del antejardin como zona dura para el ingreso de vehículos al local o bodega. El ancho máximo de esta zona será de tres metros cincuenta centímetros (3.50 m.)

De acuerdo al tipo de producto los establecimientos industriales se clasifican así:

**TIPO A: INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, canteras, vetas, aluviones y ríos.

**TIPO B: INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos.

De acuerdo al tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en tres (3) grupo así:

**GRUPO 1: INDUSTRIA LIVIANA.** Es considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, comprende labores de fabricación manual y de carácter artesanal, tales como: Artesanías, carpintería, cesterías, cerámicas, confecciones, modisterías, panaderías, tapicerías, tipografías.

**GRUPO 2: INDUSTRIA MEDIANA.** Es compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización en razón de su magnitud y su alto impacto urbanístico, comprende establecimientos tales como: Carpinterías, carrocerías, cerrajerías, colchonerías, ebanisterías, fabrica de velas, metalisterías, talleres de mecánica automotriz.

**GRUPO 3: INDUSTRIA PESADA Y NOCIVA.** Tiene restricción de localización debido a su considerable magnitud, a su alto impacto ambiental y urbanístico, y comprende establecimientos tales como: Curtiembres, fábricas de alimentos, enlatados, de mosaico, baldosas, tuberías, ladrillos, silos, zarandas, herramientas, de maquinaria, electrodomésticos, trilladoras.

Todos los establecimientos industriales deben ceñirse a las normas vigentes de salubridad y seguridad industrial.

En los establecimientos industriales se deberá controlar según normas de sanidad y salubridad, el uso de materias inflamables, explosivos o venenosos, al igual que el control de la producción de líquidos o humos tóxicos, u olores penetrantes, ruidos, vibraciones de máquinas perceptibles en las propiedades colindantes.

Los establecimientos pertenecientes a la industria mediana, según fuere el caso, deben contar con zonas verdes, área de parqueo, cargue y descargue, espacios para parqueaderos fijos y transitorios, además deberá presentar certificados de las entidades competentes sobre control ambiental y estudio de impacto ambiental.

Los establecimientos pertenecientes a la industria pesada deben contar con zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de cinco (5) metros por todos los costados, independiente de los retiros correspondientes sobre la vía pública que sean demarcados en la licencia; disponer de un área de parqueo adecuada para el cargue, descargue y maniobras; de espacios para parqueaderos fijos y transitorios; Presentar certificados de las entidades competentes sobre control ambiental y estudio de impacto ambiental.

En la medida en que uno de los aspectos a tener en cuenta para la clasificación se modifique en algunas de las industrias clasificadas, se podrá proceder a su reagrupación, previo estudio de la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal.

## D. USO INSTITUCIONAL

**1. Definición:** Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad para la prestación de servicios en diferentes niveles : Administrativo, de culto, de seguridad y cultural.



**Clasificación:** Los establecimientos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

**GRUPO 1:** Compatibles con el uso residencial tales como: Administrativo, de culto, de bomberos y culturales (Bibliotecas, salas de conferencias, centro de convenciones, casas de cultura, etc).

**GRUPO 2:** No compatibles con el uso residencial, tales como: Cárcel, cementerios, anfiteatro.

**GRUPO 3:** Incompatibles con el uso residencial y con restricciones en su localización, tales como: Instalaciones militares y de seguridad.

Los usos institucionales deben acogerse a las normas del presente Plan sobre parqueaderos, seguridad industrial, ambiental y de construcción .

## E. USO SOCIAL

**1. Definición:** Los establecimientos sociales son aquellos dedicados a la prestación, en diferentes niveles de servicios a la comunidad .

**2. Clasificación:** Los establecimientos sociales se clasifican de acuerdo al servicio que prestan, así: de asistencia, de salud, de educación, de transporte, de servicios públicos, de comunicación, de disposición y tratamiento de desechos.

De acuerdo a su importancia, magnitud y al grado de impacto ambiental, social y urbanístico, se clasifican en dos tipos

### TIPO A

Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de uno o mas barrios o de la ciudad que en razón de su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud y según el caso por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios :

#### GRUPO 1. DE ASISTENCIA

Albergues infantiles, restaurantes escolares y centros de asistencia.

#### GRUPO 2. DE SALUD

Puestos y centros de salud, consultorios particulares, clínicas y hospitales.

#### GRUPO 3. DE EDUCACIÓN

Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, universidades.

#### GRUPO 4. DE COMUNICACIONES

Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.

## TIPO B

Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de ciudad, que por su cubrimiento y magnitud considerables producen un alto impacto ambiental y urbanístico y requieren restricción de localización. Su localización debe ser consultada y autorizada por la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal.

Comprende los siguientes servicios:

### GRUPO 1. DE ABASTECIMIENTO

Plaza de mercado, matadero municipal

### GRUPO 2. DE TRANSPORTE

Terminales terrestres de pasajeros de carga y de tracción animal.

### GRUPO 3. DE SERVICIOS PUBLICOS

Acueducto, alcantarillado y energía (Subestaciones), gas y telecomunicaciones.

### GRUPO 4. DE DISPOSICION Y TRATAMIENTO DE DESECHOS

Plantas de tratamiento, transferencias de basuras y lugares de amortiguación

Los usos sociales deben acogerse a las normas sobre parqueaderos, seguridad industrial, ambiental y de construcción .

## F. USO RECREACIONAL

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

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

### GRUPO 1. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL

Tales como: Clubes sociales, parques y zonas verdes.

### GRUPO 2. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL

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

Los usos recreacionales deben acogerse a las normas parqueaderos, seguridad ambiental y de construcción.

## 4. ZONIFICACIÓN:

Las áreas del municipio se clasifican en áreas urbanas y áreas rurales:

Las áreas urbanas se clasifican en zonas así:

1. Zona Central.
2. Zona Mixta.
3. Zonas Residenciales.
4. Zona Industrial - Zona Franca - Puerto Seco.
5. Zonas Recreativas.
6. Zona Rosa (Propuesta)

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

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

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

*La zona industrial- Zona Franca - Puerto Seco*, son aquellas donde se desarrollan actividades de explotación y transformación de materias primas.

*Las zonas recreativas*, son aquellas donde se desarrollan actividades de esparcimiento activo, pasivo y de ocio.

*La Zona rosa (propuesta)*, Es aquella donde se desarrollan actividades de establecimientos que producen un impacto social negativo y por eso requieren de mayores restricciones de localización (Grupos Cuatro (4) y Cinco (5)).

## **5. USOS DE LAS ZONAS (Ver Plano 35)**

Los usos para cada una de las zonas son:

### **A. ZONA CENTRAL**

- Usos principales:

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

- Usos Complementarios:

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

- Usos restringidos:

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

- Usos prohibidos:

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

### **B. ZONA MIXTA**

- Usos principales:

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

- Usos complementarios:

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

- Usos restringidos:

Comercial: Grupo tres (3), tipo A;

Industrial Tipo B: Grupo uno (1).

Social Tipo B: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4).

- Usos prohibidos:

Comercial: Grupos cuatro (4) y cinco (5), tipo A;

Industrial Tipo A, Tipo B: Grupo dos (2) y tres (3);

Recreacional: Grupo dos (2);

Institucional: Grupos dos (2) y tres (3);

Residencial d. e.

### C. ZONA RESIDENCIAL

- Uso principal:

Residencial a, b, c.

- Usos complementarios:

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

- Usos restringidos:

Comercial: Grupo dos (2); Industrial Tipo B: Grupo uno (1). Residencial d,e.

- Usos prohibidos:

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

### D. ZONA INDUSTRIAL - ZONA FRANCA - PUERTO SECO.

- Uso principal:

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

- Uso complementario:

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

- Usos restringidos:

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

Usos prohibidos:

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

### E. ZONA RECREATIVA

- Uso principal:

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

- Usos complementarios:

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

- Usos Restringidos:

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

- Usos Prohibidos:

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

**CAPITULO IV  
TRATAMIENTOS  
DEL SUELO  
URBANO**

## ARTÍCULO 32. TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO.

Es un mecanismo regulador del desarrollo urbano que se expresa a través de un conjunto de normas aplicables en un área urbana determinada, para definir y/o adecuar sus actividades, en usos e intensidad a la forma y estructura deseada o propuesta. (Ver plano 37)

### 1. DEFINICIONES

#### A. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Es aquel aplicado en sectores urbanos desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener el espacio urbano, en los usos y estructuras actuales, por estar de acuerdo con la forma y estructura urbana propuesta.

#### B. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Es aquel dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización de manera que fortalezca y contribuya a la forma y estructura urbana actual con base a parámetros de trazado urbano, especificaciones normales de uso, de infraestructura y de servicios públicos.

#### C. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN (REDESARROLLO)

Es aquel aplicado en sectores urbanos desarrollados y en procesos de fuerte deterioro, que requiere de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano de uso público y privado que permitan su recuperación total y adecuación a la forma y estructura urbanas propuestas.

Con relación a las definiciones de Renovación Urbana y Redesarrollo el Decreto No 1507/98 en su Artículo 10, las define sobre un mismo concepto, sin embargo se hace claridad conceptual considerando Redesarrollo como:

La yuxtaposición sobre las estructuras urbanas existentes de nuevas formas urbanas. No se tiene en cuenta la división predial, la tipología de edificaciones ni la forma y tamaño de calles y manzanas.

Destrucción de la memoria inscrita en el espacio público.

Para intervenciones puntuales de recuperación de espacios deteriorados se define el concepto de renovación así:

- Es una actitud de reconstrucción de los espacios destruidos o deteriorados.
- Se fortalecen las actuales estructuras urbanas, interviniendo con proyectos puntuales o de normas que orientan la forma del Espacio Urbano.
- Permanencia de los Habitantes.
- Conservación de estructuras existentes del Espacio Urbano.

Reutilización de las infraestructuras existentes.

Se plantea la recuperación social y urbana cuyo objetivo es generar un programa de recuperación social integral, reintegración urbana y mejoramiento continuo de vida de los habitantes involucrando la participación activa de los habitantes de los sectores donde el tratamiento se determine, con los propietarios de los inmuebles, las entidades del estado y las ONG's promotoras del proyecto.

#### D. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Es aplicado a las futuras áreas urbanizables dentro del perímetro urbano, pueden ser consideradas de desarrollo prioritario para la consolidación transformación de la forma o estructura urbana.

También pueden ser de desarrollo progresivo, definidas en el tiempo por etapas de urbanización, principalmente se aplica a la Vivienda de Interés Social.

#### E. TRATAMIENTO DE DESARROLLO PROGRESIVO

Es aquel aplicado a sectores urbanos y suburbanos con desarrollo incompleto, en la infraestructura de servicios públicos, malla vial y desarrollo progresivo en la construcción de sus viviendas.

- Viviendas de interés social realizadas por instituciones gubernamentales .
- Viviendas desarrolladas por instituciones no gubernamentales.

#### F. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (REHABILITACIÓN)

Es aplicado a los desarrollos incompletos o inadecuados que presentan ciertos asentamientos humanos hasta alcanzar niveles normales de urbanismo y de vida a través de procesos como:

- Mejoramiento por Regularización: Consiste en la acción coordinada entre la comunidad y la administración municipal previa habilitación y/o legalización del desarrollo tendiente a la complementación de los servicios públicos domiciliarios, del equipamiento comunitario y de programas que contemplen las condiciones particulares de cada asentamiento en lo físico, económico y social.

- Mejoramiento por Habilitación: Consiste en la acción conjunta y coordinada entre la comunidad y la administración municipal tendiente a dotar de infraestructura física, de equipamiento colectivo de programas y proyectos sociales provisionales o definitivos considerados indispensables para una subsistencia digna a los asentamientos humanos.

- Mejoramiento por Legalización: Consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de saneamiento en coordinación comunidad y administración municipal, como pueden ser, utilización de predios, diseños definitivos de loteo entre otros, incorporación como suscriptores a las empresas de servicios públicos domiciliarios.

#### G. TRATAMIENTOS POR REUBICACIÓN.

Es el aplicado para asentamientos humanos de desarrollo inadecuado que por sus condiciones de ubicación en zonas de alto riesgo presentan peligro para la integridad de las comunidades que lo habitan y que a juicio de la autoridades competentes deben ser sustituidos o trasladados a otro lugar de óptima condición.

Si el riesgo es mitigable en el mismo sitio se puede aplicar la Relocalización dentro del área del asentamiento siempre que existan las condiciones físicas ambientales necesarias de estabilidad.

## **.2. SECTORES DE APLICACIÓN**

### **A. SECTORES DESARROLLADOS**

- Tratamientos de conservación histórica, urbanística-arquitectónica, ambiental.
- Tratamientos de renovación urbana (redesarrollo).
- Tratamientos de consolidación .
- Tratamientos de rehabilitación.

### **B. SECTORES SIN DESARROLLAR**

- Tratamientos de desarrollo completo
- Tratamientos de desarrollo progresivo
- Tratamientos de conservación ambiental.

### **C. SECTORES INCOMPLETOS O INADECUADOS.**

- Tratamientos de mejoramiento integral

## **3. PROCESOS**

Es la acción encaminada en dar aplicabilidad a los tratamientos definidos para cada sector de la ciudad

para ser ejecutados por el ente regulador municipal. Se definen tres modalidades:

### **A. PROCESO PRIORITARIOS.**

Conjunto de acciones coordinadas entre la Administración y la Comunidad, de carácter prioritario, para dotar el desarrollo de las áreas urbanas y suburbanas del municipio. Las acciones pueden ser:

- Indicativas (Ejemplo: Normas de densidad, retiros, etc.)
- Impositivas (Ejemplo: Acuerdos de utilidad pública, etc.)

### **B. PROCESOS DIFERIDOS**

Conjunto de acciones coordinadas entre la Administración y la Comunidad, desarrollada por etapas, aplazadas o postergadas, para dotar el desarrollo de las áreas urbanas y suburbanas del municipio.

### **C. PROCESOS CONCERTADOS**

Conjunto de acciones coordinadas y concertadas entre la administración y la comunidad, para dotar el desarrollo de las áreas urbanas y suburbanas del municipio.

Todos los anteriores procesos, pueden tener acciones de mejoramiento como:

- Mejoramiento por habilitación
- Mejoramiento por legalización



- Mejoramiento por regularización
- Mejoramiento por traslado o sustitución.

Dichos mejoramientos se aplicarán a los tratamientos de renovación (Redesarrollo) y desarrollo progresivo.

#### **4. DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS**

##### **A. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ZONA MIXTA Y RESIDENCIAL**

##### **B. TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

Se definen las siguientes áreas de la Ciudad:

- Áreas de Retiro de Quebrada
  - La Tulia
  - La Jaramilla
  - Los Chorros
  - Anapoima
  - Padilla
  - Demás quebradas que se identifiquen.
- Nacimientos de Quebrada
  - La Tulia
  - Los Chorros
  - Anapoima
  - Demás nacimientos que se identifiquen
- Afloramientos de agua
- Relictos de Bosques
- Humedales

#### **1. Compensaciones**

La Compensación es un mecanismo que permite distribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación y tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de convivencia pública se declaren como de conservación histórica, ambiental o arquitectónica de determinados inmuebles.

Los propietarios de inmuebles determinados en el inventario de bienes de conservación, gozarán de los beneficios tributarios, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo u otros mecanismos que se reglamenten.

#### **2. Transferencias de derechos construcción y desarrollo**

Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y consisten en:

- Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que se otorgará preferiblemente en las áreas morfológicas homogéneas que tengan similar desarrollo.
- Derechos transferibles de construcción y desarrollo, del predio o inmueble con tratamiento de conservación, a otro predio definido como receptor de los mismos.

Modalidades de derecho de construcción y desarrollo:

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo se deberían otorgar mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

- De la intensidad o del número de unidades construibles.
- De los metros cuadrados edificables.
- De los índices de ocupación y construcción.
- Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser acumulables y serán negociables por sus titulares y causahabientes.

**C. TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA (REDESARROLLO).**

Se define las siguientes áreas morfológicas homogéneas en sectores del municipio, que tengan características de deterioro de la construcción, no existe identidad en sus estructuras y fachadas, hay incompatibilidad de usos, densidad de población muy alta y hacinamiento:

- 1. Zona Barrio La Estación (5.2 Ha. Aprox.)**
- 2. Zona anexa al oriente del centro (33.39 Ha. Aprox.)**

**D. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

Se definen los siguientes sectores del municipio que presentan vacíos urbanos y se encuentran en procesos de construcción, y de completar su desarrollo y ordenamiento:

**1. Densificación de la zona nor-oriental del municipio, comprendida entre la Quebrada La Jaramilla, el Perímetro Urbano, la Vía Panamericana y la Calle 13. (42.81 Ha. Aprox.)**

**2. Zona occidental del área urbana (25.5 Ha. Aprox.)**

**3. Zona Industrial. (174.9 Ha. Aprox.)**

**E. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN. (PROCESO DE MEJORAMIENTO)**

**Zona centro. (14.25 Ha. Aprox.)**

**F. TRATAMIENTO DE DESARROLLO COMPLETO**

Se definen los terrenos en áreas de actividad con nuevo desarrollo completo, con especificaciones urbanísticas que podrán adelantarse por el sistema de parcelación, urbanización o loteo individual; en el Municipio de La Tebaida son aquellos predios vacantes al interior del perímetro urbano, representativos en extensión.

**Zona oriental del área urbana (27.75 Ha. Aprox.)**

**G. TRATAMIENTOS DE DESARROLLO PROGRESIVO**

Las zonas en el municipio que estarán en este tratamiento de desarrollo progresivo serán las siguientes

**1. Barrio Ciudad Jardín (7.9. Ha. Aprox.)**

**2. Zonas anexas al Barrio Ciudad Jardín, predios San Fernando, El Mangón, proyecto Mencoldes, Palenque, El Cantarito y Montelibano. (51.47 Ha. Aprox.)**

**5. ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS**

Son aquellas que están en sectores urbanos desarrollados, sin desarrollar o con desarrollo incompleto y que presentan un grado de homogeneidad de su desarrollo, se entiende por homogéneas aquellas áreas que tienen características similares en cuanto a usos, servicios, estado de la construcción, alturas, loteo y estrato socio-económico, en las cuales se pueden definir patrones comunes espaciales a ser aplicados a todos los predios comprendidos en ellas; se convierten en estructurantes o identificables dentro de la malla urbana de la ciudad.

**A. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y DE PROTECCIÓN**

Por estar adecuadas a la forma y estructura urbana propuesta requieren de estrategias y normas tendientes a mantenerlas, en los usos y estructuras actuales.

**B. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (REDESARROLLO)**

Son áreas en sectores desarrollados, en proceso de fuerte deterioro, que requieren promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y de uso privado, que permitan la recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuesta.

**C. ÁREA DE CONSOLIDACIÓN**

Son aquellas áreas dirigidas a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización con base en parámetros tipológicos de trazado urbano, de acción pública y privada con especificaciones normales de servicios y de infraestructura que contribuya a fortalecer la forma y estructura urbana propuesta.

**D. ÁREA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Son áreas que poseen asentamientos humanos de desarrollos incompletos o inadecuados que requieren ser orientadas a la incorporación progresiva de los desarrollos de origen clandestinos hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios. A través de procesos de mejoramiento por habilitación, legalización o regularización según el grado de deficiencia que presenten.

# **CAPITULO V**

## **PLANES**

## **PARCIALES**

## **ARTÍCULO 33. PLANES PARCIALES**

### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO**

Este plan parcial es utilizado para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.

Se definen como los terrenos en áreas de actividad con nuevo desarrollo completo, con especificaciones urbanísticas que podrán adelantarse por el sistema de parcelación, urbanización o loteo individual; en el Municipio de La Tebaida son aquellos predios vacantes al interior del perímetro urbano, representativos en extensión, así:

#### **Zonas Sur , Oriental y Nororiental del municipio:**

Esta zona esta comprendida por los predios El Mangón, La Chica, El Edén., El Brasil, Anapoima, Santa Cecilia, Andalucía y predios aledaños al Barrio Mirador.

En estas zonas deben predominar la prolongación recta de las carreras y calles del municipio, hasta donde lo permitan las condiciones topográficas, áreas de retiro obligadas, morfología de lotes, desviación de vías, entre otras, con las dimensiones de vías V2,V3,V4 y demás vías, y especificaciones relacionadas en el plan vial y sus respectivos planos; el uso de esta zona es residencial con la propuesta de la localización de la Ciudadela Educativa donde se ubicarían las escuelas y el colegios propuestos (diseños campestres), además de equipamientos de servicio social, recreativos básicos y por supuesto vivienda. Se deberá hacer énfasis en cuanto a los servicios públicos, con previa certificación de las entidades prestadoras de servicios y garantizar que las nuevas urbanizaciones y planes de vivienda deberán hacer un tratamiento primario de las aguas residuales que viertan a la Q. Tulia

para el caso del Mangón, y la ampliación del colector de la Quebrada La Jaramilla para las demás áreas. El vertimiento de aguas residuales hacia las Quebradas El Cántaro 1 y El Cántaro 2 se hará cumpliendo todas las exigencias de Ley de la autoridad ambiental la cual expedirá la respectiva autorización.

### **PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA**

Este plan parcial es utilizado para la incorporación del suelo de expansión urbana al suelo urbano existente; será necesario para todo proceso de incorporación.

#### **Zona Sur y Occidental del municipio**

Como área de futura expansión se denominaron los predios Cantarito, Palenque, Montelibano, El Mangón, Tequendama, Palococo, Alcancia y San Fernando, los cuales se incorporaran al perímetro urbano, dependiendo de la necesidad que posee en este momento el municipio con respecto a vivienda, equipamientos de servicios comunitarios, espacios públicos y recreativos.

Se deberá propender dentro de este plan parcial, hasta donde lo permitan las condiciones topográficas, áreas de retiro obligadas, morfología de lotes, desviación de vías, entre otras, por la continuación del trazado de las vías y la preservación de la malla urbana, conformando manzanas de 80 m. x 80 m.

Al interior de dicho espacio se deberán implementar diferentes proyectos que la comunidad necesite para su correcto desarrollo (escuelas, puestos de salud, espacio público, vivienda, institucional, entre otras).

Para desarrollar el proceso de urbanización de estos predios, se deben tener los certificados de prestación de servicios de las diferentes entidades, además de hacer tratamientos primarios de las aguas residuales que viertan a la Quebrada la Tulia. El vertimiento de aguas residuales hacia la Quebrada El Cántaro 2 se hará cumpliendo todas las exigencias de Ley de autoridad ambiental la cual expedirá la respectiva autorización.

**CAPITULO VI**

**NORMAS**

**URBANÍSTICAS**

**GENERALES**

## **I. TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE PARCELACIÓN:**

### **ARTÍCULO 34.**

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

### **ARTÍCULO 35.**

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

### **ARTÍCULO 36.**

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

### **ARTÍCULO 37.**

En todas las urbanizaciones por sistemas de loteo individual y con unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado, tendrá un reglamento interno redactado por el urbanizador responsable en el cual se especifiquen los elementos que no podrán ser modificados total o parcialmente.

Los elementos que dan unidad arquitectónica son : Las fachadas, tejados volumen de cada una de las unidades, acabados.

### **PARÁGRAFO 1:**

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

### **PARÁGRAFO 2:**

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

### **ARTÍCULO 38.**

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

Las agrupaciones pueden ser:

1. Para vivienda.
2. Para industria, bodegas, talleres y similares.
3. Para uso comercial.
4. Para uso instituciones de uno o varios servicios.

**ARTÍCULO 39.**

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

**ARTÍCULO 40.**

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

**ARTÍCULO 41.**

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

**ARTÍCULO 42.**

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

**ARTÍCULO 43.**

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

unidades, entendiendose por unidades en las agrupaciones o conjuntos tanto el lote de terreno como la construcción en él levantada.

**ARTÍCULO 44.**

Las zonas y bienes de propiedad y uso privado comunal, constituyen los servicios necesarios e indispensables para la existencia de la agrupación o conjunto y son subordinadas de las zonas y bienes de propiedad y uso privado individual.

**ARTÍCULO 45.**

Los terrenos sobre los cuales se edifiquen las unidades pueden ser de propiedad privada comunal o de propiedad privada individual.

**ARTÍCULO 46.**

Toda agrupación o conjunto tendrá un reglamento interno donde además de las normas urbano - arquitectónicas, se especificará cuales son los bienes de propiedad privada individual y los de propiedad privada comunal.

**PARÁGRAFO 1**

Al organizarse una agrupación o conjunto, para el futuro cumplimiento de los adquirentes de las unidades, antes de proceder a la venta de cada una de ellas, el promotor de la agrupación o del conjunto, o propietario, deberá adoptar un régimen de copropiedad que implique una comunidad de derechos sobre las áreas y bienes comunales y garanticen tanto su mantenimiento como destinación original.



**ARTÍCULO 47.**

Las empresas de servicios públicos, para efectos de la revisión, reparación o modificación de sus ductos, tendrán libre acceso a los terrenos o bienes de propiedad privada, previo conocimiento de los propietarios, tanto individual como comunal, por las cuales crucen redes de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

**ARTÍCULO 48.**

El predio para una o varias agrupaciones o conjuntos podrá tener la siguiente procedencia:

1. Cuando es la resultante del englobe de dos (2) o mas lotes de terreno en urbanizaciones aprobadas o sectores urbanos ya desarrollados.
2. Cuando es la resultante de urbanizaciones diseñadas para el desarrollo de agrupaciones.
3. Cuando es la resultante de un terreno con tratamiento de desarrollo ubicado en un sector desarrollado o sin desarrollar pero que no cuente con zonas de cesión propias, ni haya adelantado obras de urbanismo y saneamiento y reúna las condiciones para este tipo de áreas, de que trata esta sección de las áreas de desarrollo del presente código.

**II. URBANIZACIÓN:**

**ARTÍCULO 49.**

Todo proyecto de urbanización podrá desarrollarse en manzanas y superlotes a condición de cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que se ajuste en forma adecuada a las especificaciones fijadas por las empresas de servicios públicos, de control y planeación y autoridades ambientales.

2. Que tenga acceso inmediato a una o mas vías vehiculares de uso público.

3. Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.

4. Que cumpla con las cesiones exigidas según el tipo de desarrollo.

5. Cuando el desarrollo contemple el uso de vivienda y sea por manzana, que ésta tenga una dimensión máxima de una (1) manzana, de área útil, la cual estará definida por la malla vial de uso público.

6. Se permitirán desarrollos en superlotes cuando se hallen definidas las vías circundantes.

7. Que se localicen en las áreas destinadas para este fin y fijadas en el plano de zonificación, como áreas de desarrollo.

**ARTÍCULO 50.**

Las manzanas son los espacios básicos urbanos sobre los cuales se estructuran las urbanizaciones rodeadas de una malla vial vehicular de uso público.

**III. DENSIDADES:**

**ARTÍCULO 51.**

Densidades autorregulables:

Están comprendidas entre los siguientes rangos:

Rango 1: de 44 a 78 viviendas por hectárea neta urbanizable.

**PARÁGRAFO:**

Es la zona comprendida entre la calle 12, la Vía Férrea y La Vía Panamericana, teniendo en cuenta que hace parte de la zona urbana, con características de densificación baja, se determinó lo siguiente, buscando una óptima utilización, según la vocación del sector.

- **Uso Principal:** Residencial e. Vivienda campestre y viviendas productivas y/o microempresas campestres.(se aplica la misma formulación de la zona suburbana para estos usos).
- **Uso Complementario:** Comercio grupos uno (1) y dos (2), Recreacional grupos uno (1) y dos (2).
- **Uso Restringido:** Comercial grupo tres (3), cuatro (4) y cinco (5), Industrial grupo uno (1).
- **Uso Prohibido:** Residencial a,b,c,d, Industrial grupos dos (2) y tres (3), Institucional grupos uno (1), dos (2) y tres (3), Social Tipo A grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4), Tipo B grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4).

Para los equipamientos recreativos, de servicios, establecimientos comerciales y establecimientos industriales, se podrán acondicionar máximo cinco (5) equipamientos o establecimientos por hectárea (área mínima 2000 m.).

- Índice de ocupación máxima: 48% del área neta del predio.
- Arborización: 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Parqueaderos: 10% del área libre del predio.
- Altura de edificaciones: máximo 10 m.

**IV. CESIONES:**

**ARTÍCULO 52.**

Todo proyecto con tratamiento de desarrollo deberá ceder una parte del área total del proyecto para equipamiento comunal, zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, para servicios de infraestructura y obras de urbanismo.

**ARTÍCULO 53. LAS CESIONES TIPO A**

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

**ARTÍCULO 54.**

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

**PARÁGRAFO:**

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

**ARTÍCULO 55.**

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

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

El anterior porcentaje se distribuirá de la siguiente manera:

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

**ARTÍCULO 56.**

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

**PARÁGRAFO:**

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

**ARTÍCULO 57.**

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

**ARTÍCULO 58.**

Cuando por razón del área total a ceder y siendo esta inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>), la Oficina de Planeación Municipal autorizará el pago compensatorio correspondiente a la entidad que determine el Concejo Municipal, con destino a un fondo de parques, arborización, zonas verdes y equipamiento comunal.

El pago compensatorio será el equivalente al monto del valor de la tierra que el urbanizador debía ceder, de acuerdo con el avalúo que para el efecto realice el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**ARTÍCULO 59.**

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

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

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

3. Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de fines previstos, tales como humedales, áreas inundables y barrancas con pendientes mayores al cuarenta por ciento (40 %).

**ARTÍCULO 60.**

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

**PARÁGRAFO**

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

**ARTÍCULO 61.**

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

**PARÁGRAFO 1:**

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

**PARÁGRAFO 2:**

El mantenimiento de las áreas de que trata el presente artículo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta

tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de esta zona estará a cargo del municipio.

### **ARTÍCULO 62.**

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

### **ARTÍCULO 63.**

Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1. Vía V2 y Panamericana del plan vial:

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

2. Vías locales o V5 :

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

### **ARTÍCULO 64. CESIONES TIPO B.**

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

### **ARTÍCULO 65.**

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

1. Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas y juegos cubiertos y canchas.
2. Mixto: Salón múltiple.
3. Educativos: Guarderías, kinder o jardín infantil.
4. Asistencial: Enfermería, puesto de salud.
5. Administrativo: Caseta control, seguridad y emergencia.
6. Parqueo para visitantes: Unicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.
7. Caminos peatonales.

### **PARÁGRAFO**

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

### **ARTÍCULO 66.**

Para agrupaciones de vivienda se exigirá quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>) por cada ochenta metros cuadrados (80m<sup>2</sup>) construidos de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierto el ochenta por ciento (80%) como mínimo, localizado a nivel del terreno.

### **ARTÍCULO 67.**

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

1. Uso recreativo:

A partir de quince mil metros cuadrados (15000 m<sup>2</sup>) de área construida se requiere un área mínimo equivalente al treinta por ciento (30%) del área de cesión para juegos

infantiles y zonas verdes, a partir de treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>) de área construida el porcentaje exigido será igual al veinticinco (25%) de la cesión. Las zonas exigidas, deberán plantearse en áreas libres integradas, útiles para tal fin, pudiéndose dividir, máximo en 2 globos de terreno sin que ninguno de ellos tengan menos de cuarenta por ciento (40 %) del área destinada a este uso.

2. Uso social:

A partir de cuatro mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>) de área construida se requiere un área mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la cesión para salón múltiple, juegos cubiertos o jardín infantil.

3. Usos educativos:

A partir de treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>) de área construida se requiere un área equivalente al cinco por ciento (5 %) de la cesión para uso como guarderías.

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

4. Uso asistencial:

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

5. Uso administrativo:

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

**PARÁGRAFO 1**

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

**PARÁGRAFO 2**

Las zonas verdes que se planteen deberán arborizarse.

**PARÁGRAFO 3**

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

**PARÁGRAFO 4**

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

**ARTÍCULO 68.**

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

1. Uso recreativo:

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

A partir de cinco mil metros cuadrados (5000 m<sup>2</sup>) de área construida, este porcentaje se dejará como zona verde.

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

2. Uso mixto:

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

A partir de cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m<sup>2</sup>) de área construida, la cafetería será indispensable.

3. Uso asistencial y administrativo:

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

**PARÁGRAFO 1:**

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

**PARÁGRAFO 2:**

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

Las zonas verdes que se planteen deberán arborizarse.

**PARÁGRAFO 3**

Por los menos el ochenta por ciento (80%) de las áreas

cubiertas exigidas en el presente artículo deberán plantearse a nivel del terreno y relacionadas con el uso recreativo.

**PARÁGRAFO 4**

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

**ARTÍCULO 69.**

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

1. Uso recreativo:

A partir de un mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) de área construida se incluirá un área equivalente al cuarenta por ciento (40%), como mínimo, de las cesiones, para zonas verdes, las cuales deberán estar arborizadas.

2. Uso mixto:

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

3. Uso administrativo:

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



**PARÁGRAFO 1.**

Para agrupaciones con menos de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) de construcción no se exigirán cesiones.

**PARÁGRAFO 2.**

Las zonas verdes que se plantean deberán arborizarse.

**PARÁGRAFO 3.**

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

**PARÁGRAFO 4.**

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

**PARÁGRAFO 5.**

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

**V. AISLAMIENTOS**

**ARTÍCULO 70.**

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

**A. Contra predios vecinos:**

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

**.B. Entre edificaciones:**

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

**ARTÍCULO 71.**

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

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

**VI. ALTURAS**

**ARTÍCULO 72.**

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

**A. ZONA CENTRO:** La altura máxima permitida será de 4 pisos, a excepción del marco de la plaza de Bolívar donde la altura mínima será de un (1) piso y la altura máxima será de 4 pisos más mezzanine.

**PARÁGRAFO 1.**

Si la edificación va ha tener 4 pisos en la zona centro, se deberá construir una plataforma de 2 o 3 pisos y a partir de esta, se deberán efectuar retiros frontales y posteriores mínimo de 3 m.

## PARÁGRAFO 2.

En el marco de la Plaza de Bolívar el primer piso deberá tener altura doble en la cual será posible construir mezzanine.

**B. ZONAS MIXTAS:** Altura máxima permitida 3 pisos.

**C. ZONAS RESIDENCIALES:** Altura máxima permitida tres (3) pisos en general.

**D. ZONA INDUSTRIAL:** Altura máxima 10 m.

**E. ZONAS RECREATIVAS:** Altura máxima permitida un (1) piso y en estructuras livianas (kioscos, casetas, entre otros).

## PARÁGRAFO.

Toda construcción a realizarse, deberá cumplir con los requisitos de construcción Sismo-Resistente vigente.

## VII. VOLADIZOS

### ARTÍCULO 73.

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

#### A. EN SECTORES SIN CONSOLIDAR

Las dimensiones de los voladizos estarán sujetos a la zonificación en cuanto a usos del suelo, ancho del andén, a la separación entre paramentos, a la existencia de ante-

jardín y a los retiros adicionales exigidos de la siguiente manera:

1. Se autorizará voladizos de 1m en las construcciones ubicadas en los marcos de la plaza de Bolívar.
2. Se autorizan voladizos de 0.80 m. en las construcciones ubicadas en la zona centro y sobre todas las vías principales mencionadas en el aspecto de alturas.
3. Se autorizan voladizos de 0.60 m. en las construcciones que estén ubicadas a una distancia mínima del eje de la vía al paramento de 6 m..
4. Se autorizan voladizos de 0.40 m. en las construcciones que estén ubicadas a una distancia mínima del eje de la vía al paramento de 3 m.

## PARÁGRAFO.

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

#### B. SECTORES CONSOLIDADOS

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

#### C. ALTURA MÍNIMA DE VOLADIZOS

- *En el marco de la Plaza de Bolívar:* La altura libre mínima de un voladizo sobre el andén en el marco de la Plaza de Bolívar será de 5 m., teniendo en cuenta que el primer piso debe tener altura doble.



*Sobre los andenes:* La altura libre mínima de un voladizo sobre el anden será de 2.50 m.

• *Sobre un antejardín:* La altura libre mínima de un voladizo sobre un antejardín será de 2.20 m.

# **TÍTULO II**

## **PROGRAMACIÓN GENERAL DE PROYECTOS**

**ARTÍCULO 74:** Adóptese el presente análisis del presupuesto en el corto plazo 1 para financiación de los diferentes programas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Vigencia año 2000.

DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INVERSIÓN	RECURSOS DISPONIBLES	TIPO DE PROYECTOS A FINANCIAR
<b>INGRESOS CORRIENTES DE LA NACIÓN</b>	<b>1.003.161.000,00</b>	
EDUCACIÓN SECTOR URBANO	150.000.00,00	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN EDUCACIÓN PARA EL SECTOR URBANO.
EDUCACIÓN SECTOR RURAL	4.000.000,00	ACTIVIDADES EN INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS PARA EL SECTOR EDUCATIVO RURAL.
SALUD SECTOR URBANO	120.000.000,00	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS HOGAR DEL ANCIANO - HOGAR INFANTIL - INFRAESTRUCTURA HOSPITALARIA.
SALUD SECTOR RURAL	18.000.000,00	PROYECTO EN SALUD, INFRAESTRUCTURA Y PROGRAMAS DE ATENCIÓN EN EL ÁREA RURAL
SANEAMIENTO BÁSICO Y AGUA	269.250.000,00	TODOS LOS PROYECTOS DEL SISTEMA.
POTABLE SECTOR URBANO		FÍSICO GEOGRÁFICO Y AMBIENTAL EN GENERAL - PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO - ACUEDUCTO POR GRAVEDAD, SERVICIOS PÚBLICOS, PLANTA DE TRATAMIENTO.
SANEAMIENTO BÁSICO Y AGUA POTABLE SECTOR RURAL.	52.412.000,00	TODOS LOS PROYECTOS DEL SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL EN GENERAL - PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO- ACUEDUCTO POR GRAVEDAD.

DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INVERSIÓN	RECURSOS DISPONIBLES	TIPO DE PROYECTOS A FINANCIAR
CULTURA RECREACIÓN Y DEPORTE SECTOR URBANO.	82.899.000,00	TODOS LOS PROYECTOS RELACIONADOS CON LA CULTURA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE - INFRAESTRUCTURA ESCENARIOS DEPORTIVOS.
CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE SECTOR RURAL.	8.100.000,00	TODOS LOS PROYECTOS RELACIONADOS CON LA CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE - INFRAESTRUCTURA ESCENARIOS DEPORTIVOS.
OTROS SECTORES URBANOS	260.000.000,00	TODAS LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, OCUPACIÓN DE SUELOS, SERVICIOS PÚBLICOS, VIVIENDA ETC., EN EL ÁREA URBANA.
OTROS SECTORES RURALES.	2.500.000,00	TODAS LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, OCUPACIÓN DE SUELOS, SERVICIOS PÚBLICOS, VIVIENDA, ETC., EN EL ÁREA RURAL.
<b>FONDOS COMPENSADOS</b>	<b>470.000.,000,00</b>	
SOBRE TASA A LA GASOLINA	300.000.000,00.	TODOS LOS PROYECTOS VIALES AL INTERIOR DEL MUNICIPIO.
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	130.000.000,00.	TODOS LOS PROYECTOS DE VIVIENDA URBANA Y RURAL.
BOMBEROS	40.000.000,00.	CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS.
<b>RECURSOS PROPIOS</b>	<b>80.000.000,00</b>	TODOS LOS PROYECTOS DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, ADEMÁS DE PODER COFINANCIAR CUALQUIER TIPO DE PROYECTO.

**Artículo 75.** Adóptese el siguiente programa de ejecución para el corto plazo 1 el cual corresponde a la actual Administración Municipal (ver artículo 7 del presente documento reglamentario), en donde los siguientes son los valores para el financiamiento de los diferentes proyectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T., con base en el Decreto 042 de Septiembre 20 de 1999.

PROYECTOS Corto Plazo 1	RECURSOS APORTADOS POR:				
	COFIN DPTAL	MUNICIPIO	COFIN NAL	OTROS FOREC	
<b>Sistemas de Comunicación Componente General</b>					
• Mantenimiento de vías rurales.	12.000.000,00	8.000.000,00			En ejecución
• Mejorar especificaciones técnicas vía Vereda Maravelez.		2.000.000,00			Pendiente por ejecutar
<b>Actividades, Infraestructura y Equipamientos</b>					
• Construcción 95 pozos sépticos (1.400.000. c/u).	85.000.000,00	10.000.000,00			En ejecución
• Adquisición de lote para ampliación y reconstrucción de las Escuela La Palmita.		24.625.394,38			En ejecución
<b>Sistema Físico Geográfico Ambiental</b>					
• Reforestación de 20 m de la orilla de los Ríos Espejo, La Vieja y Quindío (que se encuentran en terreno de La Tebaida), convenio propietarios y administración (50 hect)	30.000.000,00	9.000.000,00	49.000.000,00		En ejecución
• Proyecto de Fondo Local de Atención y Prevención de Desastres		84.529.117			En ejecución

PROYECTOS Corto Plazo 1	RECURSOS APORTADOS POR:				
	COFIN DPTAL	MUNICIPIO	COFIN NAL	OTROS FOREC	
• Convenios intermunicipales para la conservación y recuperación de las áreas de recargas de acuíferos Dptales.	23.000.000,00	18.000.000,00			En ejecución
• Implementación, aplicación del plan de manejo recuperación y conservación para los humedales.	18.000.000,00	2.000.000,00			No se ha iniciado la ejecución.
• Plan para fomentar el potencial turístico de los Valles de Maravelez y Pisamal, convenio propietarios - administración		2.000.000,00		40.400.000,00	FOREC – Ya se inicio la ejecución.
<b>Sistema Físico Geográfico Ambiental</b> <b>Componente Rural</b>					
• Elaboración y adopción de la reglamentación del uso del suelo.		5.000.000,00			En ejecución
• Implementación de programas de capacitación y difusión de la normatividad existente para el uso de suelos y el manejo de los recursos naturales.		3.000.000,00			Pendiente en ejecución
• Reforestación de las riberas de las Quebradas Cristales, La Tulia, Ríos La Vieja y Espejo.	9.000.000,00	10.000.000,00	30.000.000,00		Pendiente en ejecución
• Implementación de sistemas adecuados de control de áreas erosionadas.	30.000.000,00	4.000.000,00		100.000.000,00	En ejecución

PROYECTOS Corto Plazo 1	RECURSOS APORTADOS POR:				
	COFIN DPTAL	MUNICIPIO	COFIN NAL	OTROS FOREC	
<b>Centros Poblados Rurales</b>					
• Adquisición de predios para la localización de los beneficiarios del Plan Integral de Reforma Agraria (50 hect. Aproximadamente mínimo).		120.000.000,00	1.203.000.000,00		En ejecución
• Adquisición del lote para el Centro Poblado con características urbanas.	160.000.000,00	185.600.000,00	315.900.000,00	385.902.720,00	
<b>Plan de Vías y Transporte Componente Urbano</b>					
• Construcción calles 18 y 19		30.000.000,00			En ejecución
• Prolongación vías hasta la calle 19 carreras 5,6,7,8,9 y 10.		30.000.000,00			En ejecución
<b>Equipamientos Colectivos</b>					
• Construcción del proyecto parque cementerio. Lote sector El Cinco		2.000.000,00			En ejecución
• Reconstrucción palacio municipal.		820.000.000,00		1200.000.000,00	En ejecución
• Reconstrucción del comando de la policía.		5.000.000,00			En ejecución
• Construcción cárcel municipal. Lote sector El Cinco.		5.000.000,00		223.946.000,00	En ejecución
• Reconstrucción bomberos.		10.000.000,00		180.000.000,00	En ejecución

PROYECTOS Corto Plazo 1	RECURSOS APORTADOS POR:				
	COFIN DPTAL	MUNICIPIO	COFIN NAL	OTROS FOREC	
• Adquisición lote y plan de manejo de relleno sanitario.		30.000.000,00			Pendiente en ejecución
• Reconstrucción del hogar del anciano		5.000.000,00		178.000.000,00	En ejecución
• Reconstrucción actual galería.		1.000.000,00		80.000.000,00	En ejecución
• Reubicación, construcción y dotación del albergue infantil Celmira Mejía.		80.000.000,00		84.220.000,00	En ejecución
• Adquisición lote y construcción de la Ciudadela Educativa (reubicación Escuelas Antonio Nariño y Gabriela Mistral).		210.000.000,00		1.650.000.000,00	En ejecución
• Reconstrucción para reubicación de la Escuela Luis Arango Cardona.		70.000.000,00		206.000.000,00	En ejecución
<b>Servicios Públicos</b>					
• Construcción acueducto por gravedad (etapa final)		70.000.000,00		745.309.000,00	En ejecución
• Elaboración del estudio y sondeo sobre el estado de las redes de acueducto y alcantarillado después del terremoto del 25 de enero de 1999 y reposición de un 20% de las redes de acueducto y alcantarillado, según el estudio del estado de las redes.		70.000.000,00		669.500.000,00	En ejecución



PROYECTOS Corto Plazo 1	RECURSOS APORTADOS POR:				
	COFIN DPTAL	MUNICIPIO	COFIN NAL	OTROS FOREC	
<b>Vivienda</b>					
• Reubicación de viviendas afectadas por el terremoto, ubicadas en zona de riesgo.		30.000.000,00		4.800 millones	Pendiente en ejecución
• Programa de V.I.S. En la III etapa de Ciudad Jardín.		30.000.000,00			
• Solución de viviendas para inquilinos (64.39% de la población total del municipio.		500.000.000,00		13.000 millones	Pendiente en ejecución
• Reconstrucción de las viviendas afectadas por el terremoto del 25 de enero de 1999 y que se encuentran en zonas estables.				15.000 millones	Pendiente en ejecución

**ARTÍCULO 76.** Adóptese la siguiente programación de planes, programas y proyectos, así como las posibles fuentes de financiación para el corto plazo 2, mediano plazo y largo plazo de la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial (ver artículo 7 del presente Documento Reglamentario).

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACIÓN	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	APORTES MUNICIPIO
<b>SISTEMAS DE COMUNICACIÓN</b> Componente General						
<i>MEDIANO PLAZO</i>						
• Construcción vía doble calzada La Tebaida Aeropuerto.	Otros sectores zona rural	Sobre tasa a la gasolina	Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			
• Desviador vial de la Panamericana al Aeropuerto (Finca El Triángulo)	Otros sectores zona rural	Sobre tasa a la gasolina	Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			
• Mantenimiento vías rurales.	Otros sectores zona rural	Sobre tasa a la gasolina	Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			
• Mejoramiento especificaciones técnicas vía turística La Tebaida - San Jorge (proyecto que debe ser consecutivo con Montenegro).	Otros sectores zona rural	Sobre tasa a la gasolina	Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACION	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
<b>LARGO PLAZO</b>						
• Mantenimiento vías rurales.	Otros sectores zona rural	Sobre tasa a la gasolina	Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			
• Rehabilitación corredor férreo La Tebaida - Armenia, construcción y consolidación de su línea de transporte masivo (metro ligero - buses expreso sobre una vía especial o metrobus), proyecto consecutivo con Armenia y Circasia.	Otros sectores zona rural		Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			
• Construcción MERCAR - Zona Industrial - La Tebaida (vía de transporte de carga)	Otros sectores zona rural	Sobre tasa a la gasolina	Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			
<b>ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>						
<b>CORTO PLAZO 2</b>						
• Adquisición de lotes para ampliación y reconstrucción de las Escuelas La Silvia, La Irlanda y El Ocaso.	Educación rural		Inversiones con recursos propios			

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACION	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
<b>MEDIANO PLAZO</b>						
• Mantenimiento vías rurales.	Otros sectores zona rural	Sobre tasa a la gasolina	Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			
• Rehabilitación corredor férreo La Tebaida - Armenia, construcción y consolidación de su línea de transporte masivo (metro ligero - buses expreso sobre una vía especial o metrobus), proyecto consecutivo con Armenia y Circasia.	Otros sectores zona rural		Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			
• Construcción MERCAR - Zona Industrial - La Tebaida (vía de transporte de carga)	Otros sectores zona rural	Sobre tasa a la gasolina	Comité de Cafeteros, Fondo de conf. Nal., Min. de Transporte			
<b>ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>						
<b>CORTO PLAZO 2</b>						
• Adquisición de lotes para ampliación y/o reconstrucción de las Escuelas La Palmita, La Silvia, La Irlanda, El Ocaso y La Popa.	Educación rural		Inversiones con recursos propios			

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACION	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CREDITO	
<b>MEDIANO PLAZO</b>						
• Adquisición intermunicipal de los predios de la bocatoma del acueducto rural (50 hect.)	Saneamiento básico y agua potable zona rural		Comité de Cafeteros, C.R.Q.	Inversión con recursos propios		
• Programas intermunicipales de reforestación y conservación del área de la bocatoma del acueducto rural	Saneamiento básico y agua potable zona rural		Comité de Cafeteros, C.R.Q.	Inversión con recursos propios		
• Construcción núcleo de atención (Escuela, Puesto de Salud y Hogar Infantil), Centro Poblado Río La Vieja	Salud, educación y otros sectores		Fondo de Confinanciación Nacional	Inversión con recursos propios		
• Construcción intermunicipal de la planta de tratamiento en la bocatoma del acueducto rural.	Saneamiento básico y agua potable zona rural		Comité de Cafeteros, C.R.Q.	Inversión con recursos propios		
<b>SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL</b>						
<b>CORTO PLAZO 2</b>						
• protección y recuperación de las zonas de acuíferos (Murillo y sector del Aeropuerto)	Saneamiento básico y agua potable zona urbana, rural, otros sectores.		Comité de Cafeteros, C.R.Q. Fondos Cof. Dpto. Quindío			
• Conformar la red de propietarios de bosques (preservación y protección), convenio propietarios – administración.	Saneamiento básico y agua potable zona urbana, rural, otros sectores.		Comité de Cafeteros, C.R.Q. Fondos Cof. Dpto. Quindío.	Inversión con recursos propios		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACION	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CREDITO	
<b>MEDIANO PLAZO</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reforestación de las quebradas en un margen o distancia de 7 m., a partir de la orilla (para fomentar corredores biológicos), convenio propietarios- administración (100m.)</li> </ul>	Saneamiento básico y agua potable zona urbana, rural, otros sectores.		Comité de Cafeteros, C.R.Q. Fondos Cof. Dpto. Quindío.	Inversión con recursos propios		
<b>LARGO PLAZO</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluación y seguimiento de los proyectos realizados a corto plazo 1, corto plazo 2 y mediano plazo.</li> </ul>	Todos los sectores.			Inversión con recursos propios		
<b>POLÍTICAS DE CORTO PLAZO 2 Y MEDIANO PLAZO PLAZO SOBRE LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS (Componente Rural)</b>						
<b>CORTO PLAZO 2</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Iniciar programas de recuperación ambiental de las zonas reubicadas.</li> </ul>	Saneamiento básico y agua potable zona urbana, rural,.		Comité de Cafeteros, Fondos Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
<ul style="list-style-type: none"> <li>iniciar proyecto de viviendas productivas para la población reubicada.</li> </ul>	Otros sectores zona rural,	Vivienda de interés social.	Inurbe, red de solidaridad, Dpto. del Quindío.	Inversión con recursos propios		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACIÓN	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
<b>MEDIANO PLAZO</b>						
•Control y seguimiento de los programas a corto plazo 1 y corto plazo 2.	Todos los sectores.			Inversión con recursos propios		
<b>LARGO PLAZO</b>						
• Control y seguimiento de los programas a corto plazo 1 y corto plazo 2.	Todos los sectores.			Inversión con recursos propios		
<b>SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL</b>						
<b>CORTO PLAZO 2</b>						
• Elaboración y adopción de la reglamentación del uso del suelo.	Otros sectores zona urbana y rural,			Inversión con recursos propios		
• Capacitación y socialización del uso de las diferente zonas de producción.	Otros sectores zona urbana y rural,			Inversión con recursos propios		
• Control y seguimiento del uso del suelo.	Otros sectores zona urbana y rural,			Inversión con recursos propios		
•Implementación de programas de capacitación y difusión de la normatividad existente para el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales..	Otros sectores zona urbana y rural,			Inversión con recursos propios		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACION	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
• Reforestación de las riberas de las Quebradas Cristales, La Tulia, Ríos La Vieja y Espejo.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. del Quindío.	Inversión con recursos propios		
• Implementación de sistemas adecuados de control de áreas erosionadas	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. del Quindío.	Inversión con recursos propios		
• Seguimiento y control de los procesos y tecnologías limpias y ecoeficientes realizados en las industrias.	Otros sectores zona urbana y rural,		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. del Quindío.	Inversión con recursos propios		
<b>MEDIANO PLAZO</b>						
• Control y seguimiento del uso del suelo	Todos los sectores.			Inversión con recursos propios		
• Seguimiento y mantenimiento de las áreas reforestadas y de los programas de control de erosión.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. del Quindío.	Inversión con recursos propios		
• Seguimiento y control de los procesos y tecnologías limpias y ecoeficientes realizados en las industrias.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. del Quindío.	Inversión con recursos propios		
<b>LARGO PLAZO</b>						
• Control y seguimiento del uso del suelo	Todos los sectores.			Inversión con recursos propios		



PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACION	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
• Seguimiento y control de los procesos y tecnologías limpias y ecoeficientes realizados en las industrias.	S. bás y agua pot. Urb, rural y otros sec.		C.Caf, Fondos de confi. del Quindío.	Inv. recursos propios		
• Seguimiento y control de los procesos y tecnologías limpias y ecoeficientes realizados en las industrias.	S. bás y agua pot. Urb, rural y otros sec.			Inv. recursos propios		
<b>CENTROS POBLADOS RURALES</b>						
<b><i>CORTO PLAZO 2</i></b>						
• Formulación de los proyectos productivos para los beneficiarios del Plan Integral de Reforma Agraria.	S. bás y agua pot. Urb, rural y otros sec.		C.Caf, Fondos de confi. del Quindío.	Inv. recursos propios		
• Segunda etapa del Proyecto Centro Poblado con Características urbanas	S. bás y agua pot. Urb, rural y otros sec.	FOVIS	C.Caf, Fondos de confi. del Quindío.	Inv. recursos propios		
<b><i>MEDIANO PLAZO</i></b>						
• Construcción pozos de extracción de agua.	S. bás y agua pot. Urb, rural y otros sec.		C.Caf, Fondos de confi. del Quindío.	Inv. recursos propios		
• Construcción planta de tratamiento de agua.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. del Quindío.	Inversión con recursos propios		
• Construcción red de distribución (acueducto).	S. bás y agua pot. Urb, rural y otros sec.		C.Caf, Fondos de confi. del Quindío.	Inv. recursos propios		
• Construcción red de alcantarillado	S. bás y agua pot. Urb, rural y otros sec.		C.Caf, Fondos de confi. del Quindío.	Inv. recursos propios		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACION	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
• Construcción de sistemas de pozos sépticos.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. del Quindío.	Inversión con recursos propios		
• Construcción de las viviendas.	Otros sectores	Vivienda de interés social.	Comité de Cafeteros, Fondos de confi. del Quindío.	Inversión con recursos propios		
• Construcción de equipamientos comunitarios.	Otros sectores	Vivienda de interés social.	Comité de Cafeteros, Fondos de confi. del Quindío.	Inversión con recursos propios		
<b>LARGO PLAZO</b>						
• Implementar transporte férreo (Centro Poblado – La Tebaida)	Otros sectores rural.		Fondos de confi. Convenio Ferrovías Dpto. del Quindío.			
<b>SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL Componente Urbano</b>						
<b>CORTO PLAZO 2</b>						
• Reforestación de las áreas de retiro y conservación de las Quebradas La Tulia, La Jaramilla, Los Chorros, Anapoima y Padilla.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec urbano y rural.		Comité de Cafeteros, Fondos	Inversión con recursos propios		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACION	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CREDITO	
•Reforestación zonas protectoras (nacimiento) Quebradas La Tulia, Los Chorros, Anapoima.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec. Urbano y rural		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. C.R.Q.	Inversión con recursos propios		
•Reforestación, mitigación del riesgo y control de las zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec urbano y rural.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. C.R.Q.	Inversión con recursos propios		
• Construcción cerramientos de los nacimientos de las Quebradas La Tulia, Los Chorros, Anapoima.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. C.R.Q.	Inversión con recursos propios		
• Construcción, cerramiento de la reserva forestal del cementerio y afloramiento de agua.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. C.R.Q.	Inversión con recursos propios		
• Conformación y delimitación de las zonas que integran los recursos naturales paisajísticos.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. C.R.Q.	Inversión con recursos propios		
• Realización inventarios de aljibes.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.			Inversión con recursos propios		
• Revisión, control y asesoría periódica sobre el adecuado manejo de aljibes y pozos.	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.			Inversión con recursos propios		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACIÓN	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementación, aplicación del plan de manejo recuperación y conservación para los humedales mediante convenio propietarios – administración.</li> </ul>	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi. C.R.Q.	Inversión con recursos propios		
<i>MEDIANO PLAZO Y ARGON PLAZO</i>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mantenimiento, control y reforestación de las zonas para reforestación y/o recreación, zonas protectoras, zonas de recursos naturales paisajísticos y áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales y de los pozos y aljibes.</li> </ul>	Saneamiento básico y agua pot. Urbano, rural y otros sec.		Comité de Cafeteros, Fondos de confi.	Inversión con recursos propios		
<b>PLAN DE VÍAS Y TRANSPORTE</b>						
<i>CORTO PLAZO 2</i>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Construcción vía V2 hasta la demarcación de la diagonal (paralela a la Quebrada El Cántaro 1) de las Cras 6,7,8 y 9.</li> </ul>	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
<i>MEDIANO PLAZO</i>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vía doble calzada La Tebaida – Aeropuerto.</li> </ul>	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación, Dpto., Min. Transporte	Inversión con recursos propios		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Carrera 10 hasta la Panamericana.</li> </ul>	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Panorámicas Barrio Ciudad Jardín.</li> </ul>	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACIÓN	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
• Vía V2 Plan Parcial zona de desarrollo, zona occidental.	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
• Vía El Samán – La Estación y calle 15 desde carrera 4A hasta la carrera 4.	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
• Vía Panorámica carrera 11.	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios		
<b>LARGO PLAZO</b>						
•Vía Panorámica diagonal Quebrada El Cántaro.	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios		
• Vías V2 Plan Parcial zona de desarrollo en la zona oriental.	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios		
•Rectificación de la carrera 5 hasta cruce con la carrera 10ma.	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios		
<b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>						
<b>CORTO PLAZO 2</b>						
•Compra y construcción del lote para el terminal de carretillas.	Otros sectores zona urbana.			Inversión con recursos propios		
• Adquisición lote y plan de manejo para la escombrera .	Otros sectores zona urbana.			Inversión con recursos propios		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACIÓN	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
• Ampliación, dotación y mantenimiento de la infraestructura hospitalaria.	Otros sectores zona urbana, salud zona u.		Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
• Construcción del proyecto Parque Cementerio. Lote sector El Cinco.	Otros sectores zona urbana.			Inversión con recursos propios		
• Construcción Cárcel Municipal. Lote sector El Cinco.	Otros sectores zona urbana.			Inversión con recursos propios		
• Estudio de viabilidad para la creación de la Zona Rosa (Propuesta).	Otros sectores zona urbana.		Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
<b>MEDIANO PLAZO</b>						
• Adquisición lote y construcción terminal de transporte.	Otros sectores zona urbana.	Sobre tasa a la gasolina.	Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios		
• Adquisición lote y construcción Galería.	Otros sectores zona urbana.		Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios.		
• Adquisición lote y construcción Matadero Municipal.	Otros sectores zona urbana.		Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios.		
• Adquisición lote y construcción Centro de Zoonosis.	Otros sectores zona urbana.		Fondos de Confinanciación, Dpto. del Quindío	Inversión con recursos propios.		
• Construcción de 3 albergues infantiles (en los lotes de las escuelas reubicadas).	Otros sectores zona urbana, salud zona urbana.		Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios.		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACIÓN	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
• Adquisición de terreno y construcción Parque Museo Arqueológico.	Otros sectores zona urbana, Cult. Rec. y Deporte		Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
<b>LARGO PLAZO</b>						
• Consolidación Unidad Recreativa Urbana.	Saneamiento básico y agua pot. urbano, rural y otros sec.		Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios		
• Adquisición lote y construcción Galería.	Otros sectores zona urbana.		Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios		
• Consolidación del Centro Cultural, Artesanal, Comercial y de Transporte	Otros sectores zona urbana, Cult. Rec. y Deporte		Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios.		
• Construcción Centro de Capacitación Técnica.	Educación zona urbana		Fondos de Confinanciación,	Inversión con recursos propios.		
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>						
<b>CORTO PLAZO 2</b>						
• Estudio y diseños para la construcción de colectores interceptores en la planta de tratamiento de la Quebrada La Tulia.	Saneamiento básico y agua pot. urbano, rural y otros sec. urb y rural		Comité de Cafeteros, C.R.Q. Fondos de Confinanciación, Gobernación.	Inversión con recursos propios.		

PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACIÓN	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
• Elaboración del estudio del plan maestro de acueducto y alcantarillado				Inversión con recursos propios.	Financiamiento Banca Nacional.	
• Construcción unidades de tratamiento preliminar para la planta de tratamiento de la Quebrada La Jaramilla.	Saneamiento básico y agua pot. urbano, rural y otros sec. Urbano y rural.		Comité de Cafeteros, C.R.Q. Fondos de Confinanciación, Gobernación.	Inversión con recursos propios		
• Optimización y puesta en funcionamiento de la planta de tratamiento Quebrada La Jaramilla.	S.básico, agua pot. urbano, rural y otros sec.		C.Cafeteros, C.R.Q. F.de Confi, FOREC	Inv. recurso propio.		
• Operación y mantenimiento de las plantas de control primario por parte del municipio, previa entrega de los urbanizadores	S.básico, agua pot. urbano, rural y otros sec.			Inv. recurso propio.		
• Diseño sistema de postratamiento, para las Quebradas La Jaramilla y La Tulia.	S.básico, agua pot. urbano, rural y otros sec.			Inv. recurso propio.		
• Revisión del estado del Box Coulvert de la Quebrada La Jaramilla.	Saneamiento básico y agua pot. urbano, rural y otros sec. urb y rural		Comité de Cafeteros, C.R.Q. Fondos de Confinanciación, ESAQUIN.	Inversión con recursos propios.		
<b>MEDIANO PLAZO</b>						
• Construcción y puesta en funcionamiento del sistema de descontaminación de las aguas residuales que se viertan a la Quebrada La Tulia (resultado del estudio que se debe realizar en el corto plazo 1)	S.básico, agua pot. urbano, rural y otros sec.		C.Cafeteros, C.R.Q. F.de ESAQUIN. Confi,	Inv. recurso propio.	Crédito Banca Nacional o Internacional	
• Construcción colector paralelo Quebrada La Tulia.	S.básico, agua pot. urbano, rural y otros sec.		C.Cafeteros, C.R.Q. F.de ESAQUIN. Confi,	Inv. recurso propio.		



PROYECTOS	POSIBLE ORIGEN DE LOS RECURSOS					
	I.C.N.	FONDOS COMPENSADOS	CONFINANCIACIÓN	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS DEL CRÉDITO	
•Reposición de un 80% de las redes de acueducto y alcantarillado, según estudio del estado físico.	S.básico,agua pot. urbano, rural y otros sec		C.Cafeteros, C.R.Q. F.de Confi, ESAQUIN.	Inv.recurso propio.		
• Mantenimiento y optimización pozos de extracción de aguas existentes y compra de plantas generadoras de energía a base de gas.	Saneamiento básico y agua pot. urbano, rural y otros sec. Urbano y rural.		Comité de Cafeteros, C.R.Q. Fondos de Confinanciación, ESAQUIN.	Inversión con recursos propios		
• Extensión de redes de servicios públicos en las zonas de desarrollo.	Saneamiento básico y agua pot. urbano, rural y otros sec. Urbano y rural.		Comité de Cafeteros, C.R.Q. Fondos de Confinanciación, ESAQUIN.	Inversión con recursos propios		
<b>LARGO PLAZO</b>						
• Extensión redes de servicios públicos en las zonas de desarrollo.	Saneamiento básico y agua pot. urbano, rural y otros sec. urb y rural		Comité de Cafeteros, C.R.Q. Fondos de Confinanciación, ESAQUIN.	Inversión con recursos propios.		
<b>VIVIENDA</b>						
<b>CORTO PLAZO 2</b>						
• Solución de viviendas para inquilinos (64.39%de la población total del municipio).	Otros sectores urbano.	Vivienda de interés social.	Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
• Reubicación de viviendas no afectadas por el terremoto del 25 de Enero de 1999, ubicadas en zona de alto riesgo.	Otros sectores urbano.	Vivienda de interés social.	Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		
<b>MEDIANO PLAZO</b>						
• Reubicación de viviendas no afectadas por el terremoto del 25 de Enero de 1999, ubicadas en zona de alto riesgo.	Otros sectores urbano.	Vivienda de interés social.	Fondos de Confinanciación.	Inversión con recursos propios		

## **ARTÍCULO 77. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE**

Apruébase en toda su extensión el Documento Técnico de Soporte, salvo las materias que estén en contradicción con las disposiciones aquí establecidas; este Documento Técnico se compone de los Tomos I, II, III, IV y V, los cuales hacen parte integral del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial; a su vez estos Tomos poseen el siguiente número de folios:

TOMO I: Documento Técnico (diagnóstico visión regional y componente rural); compuesto por 69 Folios.

TOMO II: Documento Técnico (diagnóstico componente urbano); compuesto por 99 Folios.

TOMO III: Documento Técnico (formulación componentes general y rural), compuesto por 62 Folios.

TOMO IV: Documento Técnico (formulación componente urbano); compuesto por 80 Folios.

TOMO V: Documento Técnico (instrumentos de gestión y financiación, programas de ejecución); compuesto por 41 Folios.

### **PARÁGRAFO.**

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

## **ARTÍCULO 78.**

**Documentos que conforman el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial ( P.B.O.T.):** Además de los tomos que se enuncian en el Artículo precedente, hacen parte integral del presente P.B.O.T. los siguientes Tomos:

TOMO VI: Documento Reglamentario; compuesto por 150 Folios.

## **TABLA DE CONTENIDO**

### **ARTÍCULO 79. ADOPCIÓN DE PLANOS.**

Adóptese la siguiente relación de planos que componen la base cartográfica del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial :

#### **DIAGNÓSTICO**

##### **COMPONENTE RURAL**

<b>No.</b>	<b>TEMA</b>	<b>ESCALA</b>
01	Zonas de especial significancia ambiental	1:25000
02	Zonas de recuperación y/o mejoramiento ambiental	
	Zona de amenaza natural	1:25000
03	Zonas de producción económica	1:25000
04	Estado vías rurales	1:25000
05	Tránsito vehicular	1:25000
06	Equipamientos rurales	1:25000
07	Asentamientos humanos rurales	1:25000
08	Acueducto rural	1:25000

##### **COMPONENTE URBANO**

<b>No.</b>	<b>TEMA</b>	<b>ESCALA</b>
09	Zona de especial significancia ambiental	1:5000
10	Zonas de recuperación y/o mejoramiento ambiental	1:5000
11	Zonas de amenaza natural	1: 5000

## TABLA DE CONTENIDO

12	Zonas de futura expansión	1: 5000
13	Clasificación de vías	1: 5000
14	Transporte y flujo vehicular	1:5000
15	Perímetro, densificación y expansión	1 :5000
16	Formas y vacíos urbanos	1: 5000
17	Evaluación de edificaciones post - sismo	1: 5000
18	Periodización y crecimiento del municipio	1: 5000
19	Usos del suelo	1 : 5000
20	Estado de la red de acueductos	1 : 5000
21	Estado de la red de alcantarillado	1 : 5000
22	Red de distribución de gases	1 : 5000
23	Sectores de producción	1 : 5000
24	Zonas homogéneas	1 : 5000

## FORMULACIÓN

### COMPONENTE GENERAL

No.	TEMA	ESCALA
25	Acciones sobre el territorio	1: 25000
26	Clasificación vial	1: 25000
27	Actividades, infraestructura y equipamientos	1 : 25000
28	Suelo urbano, rural, de expansión y zona industrial	1 : 25000
29	Perímetro urbano	1 : 25000
30	Zonas de riesgo	1 : 25000

## TABLA DE CONTENIDO

### COMPONENTE RURAL

No.	TEMA	ESCALA
31	Zonas suburbanas	1 : 25000
32	Centros poblados rurales	1 : 25000

### COMPONENTE URBANO

No	TEMA	ESCALA
33	Sistema vial y de transporte	1 : 5000
34	Equipamientos colectivos	1 : 5000
35	Espacio público	1 : 5000
36	Usos del suelo	1 . 5000
37	Tratamientos del Suelo Urbano.	1 : 5000
38	Planes Parciales	1 : 5000

### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

39	Plusvalía	1 : 25000
40	Plusvalía	1 : 5000

**ARTÍCULO 80.**

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del presente Plan el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor metro cuadrado por cada una de las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la Plusvalía, conforme lo establece la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1599 de 1998.

**PARÁGRAFO.**

Los recursos provenientes de la participación en la Plusvalía serán destinados al FOVIS, el programa de arrendatarios vergonzantes, del censo que se adelantará para el efecto, por parte del Fondo de Vivienda de Interés Social. (Conforme lo establece el parágrafo único del Artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 81.**

Facultase al Alcalde Municipal para que proceda a declarar las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa, conforme lo establece el Artículo 64 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 82. TRANSITORIO**

Se consideran involucradas al documento las propuestas presentadas a la C.R.Q., incluida la modificación del Artículo 33, al no recibir respuesta oportuna; de no ser aceptadas se les dará trámite conforme a la Ley.

**ARTÍCULO 83. TRANSITORIO**

Nómbrase una comisión verificadora que hará el cotejo del documento definitivo con el inicialmente presentado.

**ARTÍCULO 84. VIGENCIA**

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

**ARTÍCULO 85.**

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

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en los salones del Honorable Concejo Municipal a los veinticuatro (24) días del mes de Octubre de 2000

***JOSÉ RUBIEL OCAMPO ARBOLEDA***  
***Presidente***

***GLORIA INÉS JARAMILLO***  
***Secretaria***