

ACUERDO No. 023 DEL 2000

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

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

ACUERDA

TITULO I

COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1

GENERALIDADES

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

Son parte constitutiva de este Acuerdo los siguientes documentos:

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

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

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

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

CAPITULO 2

VISION, OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

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

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

ARTICULO 6: Impleméntese los siguientes convenios subregionales considerados a través del Comité Técnico Permanente de Planificación del Sur del Valle y Norte del Cauca:

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

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

CAPITULO 3

POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESTRATEGIAS GENERALES

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

- **Política Medio ambiental**

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

Estrategias generales

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

- ❖ **POLITICA SOCIAL**

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

Estrategias generales

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

❖ POLÍTICA URBANA

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

Estrategias Generales

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

❖ POLITICA ECONÓMICA

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

Estrategias generales

- ❖ Mejorar las condiciones socio - culturales de la población (salud, educación, vivienda, saber cultural, etc.) para mejorar los modos de producción e incrementar la productividad.
- ❖ Fomentar acciones para un encadenamiento (horizontal y vertical) productivo entre los sectores, permitiendo una unión entre las zonas de desarrollo industrial y las zonas productoras de insumos y servicios, no solamente en el contexto local, sino en sectores

promisorios en los que el departamento del Cauca tiene tradición y vocación (región). Logrando a si la gestion de recursos para el fomento económico en el nivel departamental, nacional e internacional.

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

❖ POLITICA ADMINISTRATIVA

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

Estrategias generales

- ❖ Adecuar la estructura administrativa municipal a los requerimientos administrativos funcionales (organización, dirección y control) y a los recursos propios efectivos.
- ❖ Adelantar un plan de desempeño que permita concertar con los acreedores el cubrimiento en un mediano y largo plazo de las deudas atrasadas.
- ❖ Mejorar la capacidad instalada de la Administración en infraestructura, sistemas (software y hardware) comunicaciones y talento humano calificado.
- ❖ Implementar sistemas de recaudos, cobros y pagos eficientes y eficaces que permitan una estabilidad financiera pero sobretodo credibilidad en los contratistas de bienes y servicios.

ARTICULO 8 : OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS POR SISTEMAS

❖ SISTEMA POLITICO ADMINISTRATIVO

OBJETIVOS :

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

ESTRATEGIAS :

- Generar espacios de participación y concertación del ente administrativo y comunidad en la definición de la división política del municipio.

- Elaborar la propuesta que determina la organización y la funcionalidad de sus elementos administrativos

◆ SISTEMA BIOFISICO

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

ESTRATEGIAS :

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

◆ SISTEMA ECONOMICO

OBJETIVOS :

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

ESTRATEGIAS :

- Propiciar espacios de concertación entre gobierno, comunidad y sector privado, para el establecimiento de las zonas de reserva campesina Ley 100 de 1994
- Facilitar con instituciones gubernamentales y privadas créditos, subsidios y asistencia técnica
- Posibilitar en zonas estratégicas la implementación de comercialización y transformación
- Realizar estudios de factibilidad a mediano y largo plazo con el fin de asegurar la producción agropecuaria
- Apoyar la producción de insumos de uso agropecuario que no causan deterioro del suelo ni del ambiente (orgánico)

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

◆ SISTEMA SOCIAL

◆ VIVIENDA

OBJETIVOS :

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

ESTRATEGIAS :

- Crear el Banco Municipal de Tierras para vivienda y espacio público.
- Ejecutar el programa de vivienda de interés social municipal
- Crear el ente encargado de controlar la actividad de vivienda

• VIAS Y TRANSPORTE :

OBJETIVOS :

Mejorar y organizar la red vial municipal

ESTRATEGIAS :

- Mejorar los niveles de articulación de la malla vial urbana y rural con la región

- Controlar las empresas prestadoras del servicio de transporte hacia el área rural en lo relacionado con el mantenimiento mecánico de los automotores y condiciones de transporte (sobrecupos, normas de tránsito)
- Educar la población en lo referente a normas de tránsito y convivencia ciudadana.
- Dotar y adecuar el Municipio de una infraestructura física para organizar las diferentes actividades relacionadas con el transporte.
- Controlar el tráfico vehicular para disminuir la accidentalidad formulando un plan vial que contemple el sistema de transporte.
- Educar la población en lo concerniente a la participación y convivencia ciudadana

• EDUCACION

OBJETIVOS :

- Reorganizar la oferta educativa

ESTRATEGIAS :

- Generar políticas de coordinación entre los niveles : municipal, departamental y nacional
- Posibilitar la ampliación, dotación, mejoramiento de la infraestructura educativa existente
- Apoyar la racionalización del personal docente
- Crear espacios para la articulación y desarrollo de la etno educación
- Posibilitar el fortalecimiento de los centros educativos por zonas
- Orientar la creación de mecanismos de control y evaluación sistémica de los planteles educativos
- Fortalecer la educación superior.

• SALUD

OBJETIVOS :

- Fortalecer la oferta de salud a nivel municipal y regional

ESTRATEGIAS :

- Promover la participación comunitaria para el diseño y ejecución de los programas y planes en salud
- Fortalecer el Hospital Francisco de Paula Santander en atención en los niveles 2 y 3.
- Fortalecer QUILISALUD como Empresa Social del Estado en el nivel 1
- Reconocer y fortaleciendo la práctica de la medicina tradicional de las comunidades indígenas
- Poner en funcionamiento el sistema local de salud para que opere en forma coordinada y planificada
- Coordinar entre los cabildos indígenas y la Secretaría de Salud para mejorar la dotación de los puestos de salud rurales.
- Optimizar el nivel de control de la Secretaría de Salud, frente a las Empresas Prestadoras de Salud y a la solución de beneficiarios de programas sociales.

- **RECREACION Y DEPORTE**

OBJETIVOS :

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

ESTRATEGIAS :

- Optimizar los espacios recreativos, deportivos y de esparcimiento público en los sectores existentes urbano y rural
- Mejorar la estructura física recreativa municipal existente
- Fortalecer la coordinación interinstitucional en la ejecución de programas de iniciación deportiva
- Formular un plan turístico intersectorial entre cultura, educación, deporte y desarrollo
- Impulsar la organización de los I Juegos Departamentales 2003 en nuestro municipio.

- **CULTURA**

OBJETIVOS :

- Fortalecer la identidad triétnica
- Identificar y potenciar los sitios turísticos y culturales

ESTRATEGIAS :

- Formular un plan cultural
- Impulsar la celebración del I Festival de la Cultura Triétnica (Encuentro de las tres culturas) en nuestro municipio.

- **TURISMO**

OBJETIVOS :

- Desarrollar y fomentar la actividad turística en el municipio

ESTRATEGIAS :

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

- **SERVICIOS PUBLICOS**

OBJETIVOS :

Mejorar la oferta de servicios públicos trascendiéndola a nivel regional

ESTRATEGIAS :

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

• PARTICIPACION CIUDADANA

OBJETIVOS :

Propiciar la cultura de participación ciudadana

ESTRATEGIAS :

- Facilitar la conformación y operatividad de los mecanismos de participación ciudadana.
- Apoyar la promoción para la conformación de organizaciones sociales y comunitarias.
- Generar espacios de evaluación, control y seguimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

• URBANO

OBJETIVOS :

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

ESTRATEGIAS :

- Formular y ejecutando planes de vivienda de interés social (estratos 1-2)
- Asesorar y capacitando en autogestión a comunidades organizadas
- Realizar el inventario de zonas subnormales, asentamientos humanos de desarrollo incompleto
- Realizar los estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos en las zonas no aptas que están ocupadas, para efectos de mitigación y reubicación
- Implementar y socializando la normatividad urbana
- Recuperar el espacio público invadido

- Reglamentar en los futuros desarrollos urbanísticos la concepción de espacios públicos dentro de sus esquemas de urbanización
- Incrementar el porcentaje de cesión gratuita del municipio de zonas verdes por parte de los urbanizadores
- Inducir canales de comunicación y ámbitos de educación sobre el espacio público en la comunidad
- Proyectar un gran espacio de carácter público en cada una de las cuatro zonas homogéneas del municipio
- Formular el Plan de Espacio Público
- Generar un nodo alternativo de actividad articulado a macroproyectos
- Formular un macroproyecto de renovación urbana que afecte el centro tradicional
- Dotar las entidades que atienden las emergencias de una sola sede (Cruz Roja, Defensa Civil) denominado Centro de Atención de Emergencias CAE.

ARTICULO 9: PRINCIPIOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

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

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

CAPITULO 4

JERARQUIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ARTICULO 10 : La Ley 388 de 1997 ordena las normas urbanísticas en Estructurales, Generales y Complementarias, estableciendo los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación. Estas normas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

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

Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, entre estas se incluyen:

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

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

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

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

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

- 2.1. Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- 2.2. La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- 2.3. La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del Plan.
- 2.4. Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- 2.5. Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

- 2.6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
 - 2.7. El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
 - 2.8. Las demás previstas en la Ley 388 de 1997 o que se consideren convenientes por la autoridad Municipal.
- 3. NORMAS COMPLEMENTARIAS.** Forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Hacen parte de estas las relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan Básico de Ordenamiento. Pertenecen a esta categoría las siguientes
- 3.1. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
 - 3.2. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral y que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO 5

CLASIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL SUELO MUNICIPAL

ARTICULO 11: En el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se delimita el territorio Municipal con base en las categorías definidas por la Ley 388 de 1997, como son el Suelo Urbano, el Suelo de Expansión Urbana, el Suelo de Protección y el Suelo Rural, los cuales están referidos en el Plano de Clasificación del Suelo que hace parte integrante de este Acuerdo.

ARTICULO 12: Es necesario realizar el reordenamiento de los límites de veredas, corregimientos, barrios, comunas y resguardos teniendo en cuenta la realidad geográfica de cuencas y microcuencas, así como la normatividad del orden nacional vigente, para facilitar el planeamiento territorial y como elemento importante del desarrollo territorial. Este proceso implica un trabajo con las comunidades y es necesario realizarlo en un corto plazo.

ARTICULO 13: ARTICULACION CON LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN VIAL REGIONALES. La integración física a la subregión se plantea a través de tres elementos estructurantes que son :

1. Eje estructurante paisajístico del río Cauca.

2. Eje recreativo paisajístico de los distintos cerros.
3. La red vial urbano rural y la red rural.

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

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

Vía Santander - Caloto

Vía Santander - Timba

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

Vía San Pedro – Paramillo I – Jambaló.

Vía Santander – Mazamorrero – Buenos Aires.

TITULO II

COMPONENTE URBANO

CAPITULO 1

DELIMITACION

ARTICULO 14: El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado que hacen posible su urbanización y edificación, así como las áreas que corresponden a los suelos protegidos.

DELIMITACION: El suelo urbano a que hace mención el presente Acuerdo está delimitado en el plano No 3 que hace parte integral de este Acuerdo y posee las características definidas en la Ley 388 de 1997.

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

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

- Definición de áreas de rehabilitación urbana en la zona central de la ciudad.
- Mejoramiento de zonas con asentamiento humanos de desarrollo incompleto
- Aplicación y control en la localización de las tipologías de establecimientos para racionalizar los usos del suelo de tal manera que se puedan disminuir los conflictos que se presentan en la actividad residencial al producirse la mezcla de los grupos: vivienda - comercio y vivienda - industria.

- Equilibrar la oferta de suelo residencial para todos los estratos socio económicos mediante la localización de las actividades residenciales en especial en las áreas de expansión urbana.
- Definición de una estructura de espacio público que integra la parte medio ambiental y el tejido urbano consolidado y por consolidar
- Definición de las áreas de desarrollo prioritario

LOCALIZACION Y DISTRIBUCION DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO URBANO

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

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

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

- ◆ Consolidación de la ciudad existente, a través de la recuperación, consolidación y fortalecimiento de referentes urbanos de espacio público como son los parques lineales del Río Quilichao, Quebrada Agua Caliente, Río Agua Clara, Quebrada Cananguá, Miradores, la renovación del área central principal, además de la conservación urbanística del Barrio El Rosario y la carrera 11 en algunos tramos.
- ◆ Racionalización de las tendencias que generan conflictos en la estructura física funcional, tanto con el medio natural paisajístico, como con el sistema construido y la infraestructura vial y de transporte.
- ◆ Fortalecimiento de la actividad residencial en la zona central de la ciudad.
- ◆ Recuperación de áreas estratégicas, de actividades urbanas tradicionales paisajísticas, estructurantes del espacio público y de la memoria colectiva urbana.
- ◆ A las áreas nuevas o por desarrollar se les debe garantizar el equipamiento social básico y la articulación al espacio público con el fin de generar un desarrollo armónico en las distintas zonas

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

CUADRO No. 1 CLASIFICACION AREAS DE ACTIVIDAD EN ZONA URBANA

AREA DE ACTIVIDAD	USO PPAL	ALTURA (pisos)	AREA MINIMA DEL LOTE	FRENTE MINIMO DEL LOTE	INDICE CONSTRUCCION	INDICE OCUPACION	DESCRIPCION
AREA DE REGULARIZACION Y MEJORAMIENTO INTEGRAL (R-1)							
Zona Residencial R-1	Vivienda	2	72	6.0	1.5	0.75	Zona en proceso de consolidación con necesidad de intervención por encontrarse desarrollos de urbanización incompletos
Zona de Conservación paisajista (ZCP)	Recreativo y cultural	1 piso y altillo	500		0.6	0.2	Miradores naturales para aprovechamiento como equipamiento urbano
Zona de Conservación Ambiental y Ecologica (ZCAE)	Vivienda baja densidad	2	1000	20	0.4	0.2	Zona que por su vegetación y características ambientales y de topografía debe conservar bajo nivel de ocupación
AREA DE CONSOLIDACION R-2							
Zona de Consolidación edificatoria R-2	Vivienda	3	120	6.0	2.4	0.8	Zona urbana desarrollada con algunos vacios, se plantea su densificación y consolidación arquitectonica.
Zona de conservación Arquitectonica (ZCA)	Vivienda	2	120	6.0	1.6	0.8	Zona del barrio El Rosario con caracteristicas urbano arquitectonicas a conservar en sus tipologias.
Zona de	Recrea	1 piso y	500		0.6	0.2	Miradores naturales para aprovechamiento

Conservación paisajista (ZCP)	tivo y cultural	altillo					como equipamiento urbano
AREA DE CONSOLIDACION R-3							
Zona de Consolidación edificatoria R-3	Vivienda	2	90	6.0	1.6	0.8	Zona urbana desarrollada con algunos vacios, se plantea su densificación y consolidación arquitectonica.
AREA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE							
AREA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE	Vivienda y comercio	4	120	6.0	3.2	0.8	Zona central con permanente cambio de usos, con caracteristicas de memoria urbana a conservar. -No se permiten cubiertas planas. -La altura del voladizo debe corresponder a la altura del sector. -Los elementos de fachada deben conservar el ritmo y tipología del sector. La reglamentación especifica se dará en un estudio de Renovación Urbana.
AREA DE ACTIVIDAD	USO PPAL	ALTURA (pisos)	AREA MINIMA DEL LOTE	FRENTE MINIMO DEL LOTE	INDICE CONSTRUCCION	INDICE OCUPACION	DESCRIPCION
AREA DE CORREDORES VIALES							
Corredor via Panamericana	MULTIPLE	4	120	8.0	3.2	0.8	Corredor principal del area urbana, se concentran los usos comerciales, institucionales e industriales de bajo

AREA PRODUCTIVA : INDUSTRIAL, CIENCIA Y TECNOLOGIA	Industria	4	1500	20	2.8	0.7	proceso de desarrollo y consolidación. Se incentivará la creación de parques de ciencia y tecnología. El municipio fomentará la creación de Zona franca de investigación que incentive la creación de empresas.
---	-----------	---	------	----	-----	-----	---

CAPITULO 2

DELIMITACION DE LAS AREAS DE EXPANSION

ARTICULO 19: El suelo de expansión urbana corresponde a la porción del territorio Municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan y que se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

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

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

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

- AREA DE EXPANSION LA CORONA
- AREA DE EXPANSION EL RECUERDO
- AREA DE EXPANSION RIO QUILICHAO
- AREA DE EXPANSION EL DORADO

- AREA DE EXPANSION LOS SAMANES

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

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

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

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

- **AREA DE EXPANSION LA CORONA**

AREA BRUTA: 67.10 HAS

TRATAMIENTO:

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

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

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

- **EQUIPAMIENTOS**

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

- **ESPACIO PUBLICO**

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

- **USOS DEL SUELO**

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

- **VIALES**

A. Construcción de la vía marginal, paralela a la Quebrada Agua Caliente, desde la vía que conduce al Mirador de Belén, hasta salir a la Vía Panamericana

B. Prolongación de la calle 7 desde su cruce con la carrera 6 hasta su intersección con la proyección de la vía Marginal Aguas Calientes

C. Prolongación de la calle 16 desde su intersección con la carrera 7 hasta su intersección con la vía Marginal Agua Caliente

- **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:**

A. Construcción colector vía marginal Aguas Calientes desde la intersección con la calle 7 hasta la proyección de la calle 17 y continua paralela a la calle 17 hasta su intersección con la carrera 7, a cargo del urbanizador

B. Construcción Red Matriz de Acueducto paralelo a la vía marginal Aguas Calientes a partir del Mirador de Belén hasta la intersección con la proyección con la calle 17, a cargo del urbanizador

C. Construcción Red de Acueducto y Alcantarillado a cargo del urbanizador.

- AREA DE EXPANSION "EL RECUERDO"

AREA BRUTA: 49.5 HAS

TRATAMIENTO:

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

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

- **ASPECTOS AMBIENTALES**

A. Preservación de la ribera de la Quebrada Agua caliente (30 mt a lado y lado de la orilla de la Quebrada)

B. Continuación Parque Lineal Agua caliente

C. Creación Parque Público (5 has.) el Recuerdo

- **ESPACIO PUBLICO**

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

- **USOS DEL SUELO**

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

- **VIALES**

Construcción de la via marginal de Aguacaliente hasta la intersección con la via a Caloto.

Construcción de la calle 20 desde su intersección con la carrera 11, hasta su intersección con la vía marginal Aguacaliente

Construcción de la calle 23 desde su intersección con la carrera 11, hasta su intersección con la vía marginal Aguacaliente

Prolongación de la carrera 7, hasta el cruce con la vía a Caloto

Prolongación de la carrera 8 a partir de la intersección con la futura calle 18 hasta su intersección con la vía marginal Aguacaliente

- **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**

D. Construcción colector carrera 7 a partir de la calle 17 hasta la intersección con la vía marginal Agua Caliente, y continua paralelo a la vía marginal Aguacaliente hasta la carrera 11.

E. Construcción colector carrera 8 desde la calle 17 hasta la vía marginal Aguacaliente

F. Construcción red matriz de acueducto por la vía marginal Aguacaliente desde la calle 17 hasta la carrera 11.

- AREA DE EXPANSION "RIO QUILICHAO"

AREA BRUTA: 42.0 HAS

TRATAMIENTO:

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

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

- **ASPECTOS AMBIENTALES**

A. Preservación de la ribera del río Quilichao (30 mt a lado y lado de la orilla del rio)

B. Continuación del parque lineal del rio Quilichao

C. Preservación de la vegetación nativa existente en el area

- **EQUIPAMIENTOS**

A. Construcción Sede educativa tecnológica superior– regional como elemento articulador de acceso a la ciudad

- **ESPACIO PUBLICO**

Creación de ciclo rutas en el parque lineal del Río Quilichao

Creación de ciclo rutas en el parque lineal del Río Agua Caliente

- **USOS DEL SUELO**

Area de actividad residencial, su uso principal es la vivienda y sus complementarios

- **VIALES**

Construcción de la prolongación de la calle 20 desde su intersección con la vía Panamericana hasta el Parque Lineal del Río Quilichao

Construcción de la prolongación de la carrera 7 desde su intersección con la vía panamericana hasta la carrera 11 ó vía a Caloto

Construcción de la calle 26 a partir de su intersección con la vía Panamericana hasta la carrera 11 ó vía a Caloto

Construcción de la vía marginal a partir de su intersección con la carrera 11 ó vía a Caloto hasta vía Panamericana

- **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**

Construcción colector carrera 12 desde la proyección de la calle 20 hasta la vía marginal Agua Caliente

Construcción red matriz de acueducto paralela a la vía marginal Agua Caliente desde la carrera 11 hasta la carrera 13, continuando paralelo ala carrera 13 hasta la proyección de la calle 23.

AREA DE EXPANSION “LOS SAMANES”

AREA BRUTA: 79.40 HAS

TRATAMIENTO:

1. De desarrollo por plan parcial de origen mixto (participación pública y privada)
2. De conservación ambiental

SU PAPEL DENTRO DEL MODELO TERRITORIAL: Prolongación del tejido residencial y paisajístico a partir de la carrera 18, Vía al Ciat, Vía Cañera, Vía a Timba o Calle 5, hasta encontrarse nuevamente con la carrera 18, bordeando el exterior de la Urbanización Ciudad Modelo y contenedora de proyectos urbanos importantes para la ciudad.

- **ASPECTOS AMBIENTALES**

Preservación de todos los elementos naturales importantes del lugar

- **EQUIPAMIENTOS**

- A. Construcción Centro de Abastos y mercado menor
- B. Construcción Terminal de Transportes
- C. Construcción Centro Recreacional Los Samanes
- D. Construcción Proyecto de lotes con servicios para VIS denominado “Los Samanes”

- **ESPACIO PUBLICO**

- A. Consolidación de ciclo ruta en el perfil de la calle 5
- B. Construcción de un parque público en el centro recreacional Los Samanes

- **USOS DEL SUELO**

- A. Area de actividad residencial y sus usos complementarios
- B. Area de actividad VIS para estratos 1 y 2

- **VIALES**

- A. Prolongación de la calle 21 a partir del cruce con la vía al Ciat, hasta su intersección con la carrera 25
- B. Prolongación de la calle 20 a partir del cruce con la vía al Ciat, hasta su intersección con la carrera 25
- C. Prolongación de la calle 15 a partir de su intersección con la carrera 18 hasta la carrera 25.
- D. Prolongación de la calle 14 a partir de su intersección con la carrera 18 hasta su cruce con la carrera 25

- E. Prolongación de la calle 18 a partir de su intersección con la carrera 18 hasta su cruce con la carrera 23.
- F. Prolongación de la calle 11 a partir de su intersección con la carrera 18 hasta el cruce con la carrera 21 y 24
- G. Prolongación de la calle 10 a partir de la intersección de la carrera 18 hasta su conexión sobre la calle 5.
- H. Construcción de la carrera 21 a partir de la calle 5 hasta su intersección con la vía cañera
- I. Construcción de la carrera 23 a partir de la calle 5 hasta su intersección con la calle 14
- J. Construcción de la carrera 25 a partir de la calle 5 hasta su cruce con la calle 14 hasta la calle 23
- K. Construcción de la carrera 26 a partir de la calle 5 hasta su intersección con la carrera 14

- **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**

- A. Construcción colector paralelo a la calle 5 desde la carrera 18 hasta la Quebrada Agua Clara.
- B. Construcción colectores pluvial y sanitario paralelos al a carrera 18 desde la calle 5 hasta la intersección con la vial al Ciat
- C. Construcción red matriz de acueducto, paralelo al a vía cañera desde la vía al Ciat hasta la calle 5
- D. Construcción red matriz de acueducto paralelo a la calle 5 desde la intersección con la vía cañera hasta la carrera 16
- E. Construcción red matriz de acueducto paralelo a la carrera 18 entre la calle 5 y la via al Ciat

- AREA DE EXPANSION "EL DORADO"

AREA BRUTA: 15.70 HAS

TRATAMIENTO:

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

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

- **ASPECTOS AMBIENTALES**

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

- **ESPACIO PUBLICO**

- A. Consolidación del perfil urbano de la vía panamericana como vía paisajística
 - B. Construcción de ciclo rutas paralelas a la vía panamericana
- **USOS DEL SUELO**
 - A. Área de actividad residencial y sus usos complementarios
- **VIALES**
 - A. Construcción de la calle 18 desde la vía Panamericana hasta su intersección con la vía al Ciat
 - B. Construcción de la calle 21 desde la vía panamericana hasta su intersección con la vía al Ciat
 - C. Construcción de la calle 26 desde la vía panamericana hasta su intersección con la vía al Ciat
- **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**
 - A. Construcción colector pluvial y sanitario desde la intersección de la carrera 18 con la vía al Ciat, hasta el cruce entre la calle 26 y la vía al Ciat
 - B. Construcción red matriz de acueducto paralela a la calle 26 desde la carrera 13 hasta la intersección con la vía al Ciat
 - C. Construcción red matriz de acueducto paralela a la vía al Ciat desde la intersección con la carrera 18 hasta la intersección con la vía Cañera

CAPITULO 3

DEL SISTEMA VIAL, PLAN VIAL DE TRANSITO Y DE TRANSPORTE

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

ARTICULO 22: Son componentes del Sistema Vial : Las Vías Vehiculares, Vías Paisajísticas, Las Ciclovías, Las Vías Peatonales, Las Vías Férreas.

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

- Determinar la reserva de áreas necesarias, según los diseños geométricos, para las vías proyectadas y adoptar los mecanismos para su efectivo cumplimiento.
- Definir todos los proyectos necesarios que respondan a la demanda de movilización entre el área urbana y el área rural y su conexión con los municipios vecinos.
- Optimizar en el mediano plazo, el desempeño del Sistema Vial actual construido así como el Sistema Público de Transporte de Pasajeros y de distribución de mercancías.

- Establecer acciones de carácter administrativo y operacional del servicio público de transporte intermunicipal de pasajeros.
- Ordenar y regular la distribución de mercancías en el ámbito municipal, de acuerdo con el funcionamiento integral del sistema de transporte urbano.
- Definir la organización de estacionamientos, paraderos y parqueaderos en el área urbana

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vías Marginales (VM) : Conjunto de vías paralelas y a lo largo de los ríos, canales y lagunas contiguas a las áreas forestales protectoras de los mismos, determinadas éstas en el artículo 83

del Código Nacional de Recursos Naturales y Preservación del Medio Ambiente con 30 metros de ancho, como mínimo, que delimitan las áreas forestales protectoras de los mismos.

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

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

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

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

CUADRO No. 2 DIMENSIONAMIENTO VIAL

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

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

CUADRO No. 3 REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	ESTACIONAMIENTO O PARA VISITANTES	ZONA DE CARGUE Y DESCARGUE	ESTACIONAMIENTO O PARA PROPIETARIOS
Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares, con area menor a 1000 m2 construidos	1 x cada 40 m2 de construcción	1 de 3x10 m a partir de 500 a 1000 m2 de area construida	
Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares, con area de mil (1.000) a dos mil (2.000) m2 de area construida	1x cada 30 m2 de construcción	1 de 6x10 m.	
Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares, con un area de dos mil (2.000) m2 de area construida en adelante.	1 x cada 20 m2 de construcción	1 de 6 x12 m por cada 2000 m2 de construcción	
Centros comerciales	De acuerdo a area construida	De acuerdo a area construida	1 x cada 40 m2 de construcción
Oficinas publicas o privadas o establecimientos de servicios	1 x cada 50 m2 de construcción		1 x cada 50 m2 de construcción
Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares	1 x cada 15 m2 de construcción		
Restaurantes, fuentes de soda, cabarets, grilles y similares	1 x cada 20 m2 de construcción		
Hoteles, apartahoteles y similares	1 x cada 5 habitaciones	1 de 3 x 10 m.	
Residencias y amoblados	1 x cada 10 habitaciones		
Establecimientos educativos	1 x cada 50 m2 de construcción		1 estacionamiento de buses por cada dos (2) aulas (Si cuenta con transporte escolar)
Hospitales, clinicas, sanatorios, instituciones de bienestar publicos, consultorios, medicos individuales, centros multiples de consultorios medicos especializados	1 x cada 50 m2 de construcción		
Todos los proyectos que se ubiquen en el Area de Actividad Multiple	1 x cada 40 m2 de construcción		
Clubes campestres, deportivos y similares	1 x cada 100 m2 de construcción		
Vivienda n conjunto de VIS	1 x cada 5 unidades de vivienda		1 x cada unidad de vivienda

Establecimientos industriales y bodegas	1 x cada 200 m2 de construcción	1 de 3x10 m.	
Servicios funerarios, salas de velación y similares	10 unidades de estacionamiento		
Cementerios	20 unidades de estacionamiento		

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

CAPITULO 4

NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL.

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

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

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

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

ARTICULO 31: DELIMITACION DEL SUELO URBANO DEL CORREGIMIENTO DE MONDOMO. El suelo urbano del corregimiento de Mondomo se encuentra delimitado en el Plano No. 7 que hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 32: Adóptase la clasificación para las áreas de actividad consignadas en los Planos No. 4 y 8 que forman parte del Anexo y que responde a la clasificación internacional de la C.I.U.U, las cuales la Administración Municipal reglamentara mediante Decreto sus respectivos tratamientos..

TITULO III

COMPONENTE RURAL

CAPITULO 1

ARTICULO 33: DEFINICION. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros, de protección y conservación de recursos naturales, paisajísticos y de recreación y/o actividades análogas. Dentro de esta categoría de suelo rural se encuentran las siguientes zonas:

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

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

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

CORREDORES INTERREGIONALES

ARTICULO 34: CORREDORES INTERREGIONALES. En el municipio se definen los siguientes corredores interregionales los cuales tendrán un ancho de 200 metros, medidos 100 metros a cada lado del eje de la vía.

1. Corredor Interregional Santander - Cali partiendo del perímetro urbano
2. Corredor Interregional Santander - Popayan partiendo del perímetro urbano

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

CAPITULO 2

ZONA DE PRODUCCION ECONOMICA

ARTICULO 35 : DEFINICION. Son las áreas que se deben desarrollar enmarcadas en las actividades encaminadas a la producción, fundamentadas en el laboreo del suelo. Dentro de esta zona se clasifican las siguientes Sub-zonas :

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

CUADRO No. 4 REGLAMENTACION DE LA ZONA DE PRODUCCION ECONOMICA

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

<p>Aquellas áreas productora agrícola pecuaria que por su topografía limita el laboreo y adecuaciones, su capacidad productiva es inferior según su capacidad Agrológica a la anterior zona de producción y amerita practicas de conservación moderadas</p>	<p>Agrícola y pecuario (practicadas de conservación) y forestal productora.</p>	<p>Forestal, Agroforestal y otros usos compatibles de la zona Uso restringido Suelo urbano o expansión urbana</p>	<p>estabilizar el nivel freático, canales de riego. Fertilización de acuerdo a los análisis químicos que se practiquen para cada uno de los lotes En zonas de pendiente alta se realizarán prácticas de conservación para no tener problemas de erosión. Zonas donde el suelo ya esté erosionado se realizará su recuperación y se destinarán a suelos de protección. Suelos ácidos, se aplicarán sustancias o agroquímicos que dosifiquen estos suelos como cal agrícola.</p>
<p>ZONA AGROPECUARIA BAJA.</p> <p>Son áreas de terreno que sólo permiten medianamente actividades productivas con cultivos permanentes, resistentes por tratarse de suelos erosionados, requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos ó conservación.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Por ser suelos pobres se tienen que realizar prácticas de conservación y recuperación, incorporándole grandes cantidades de mano de obra y corrección de acidez. • Recuperar y estabilizar los suelos erosionados que se registren en esta zona. 	<p>Agrícola, Pecuaria (especies menores) productos de pancoger, pastos y cultivos forrajeros, sistemas agroforestales</p>	<p>Forestal Agroforestal y otros usos compatibles de la zona Uso restringido Suelo urbano o expansión urbana</p>	<p>a) Se utilizarán productos agroquímicos y abonos para su mejoramiento b) Prácticas de conservación de suelos para la protección de estos en las zonas de ladera c) No dejar el suelo desprotegido al realizar labores agrícolas y no realizar quemadas para el laboreo agrícola</p>
<p>ZONA FORESTAL DE PRODUCCION.</p> <p>Se tiene en cuenta áreas que en la actualidad soportan este uso y aquellas que presentan actitud potencial para ello y que puedan estar ocupadas en otros usos, para este caso, se debe concertar con los actores involucrados.</p>	<p>Forestal productora</p>	<p>Agroforestal Centros de Investigación asociados al uso principal o a otros usos compatibles. Uso restringido Suelo urbano o expansión urbana</p>	<p><u>Zonas agropecuarias en general, además de las zonas forestales productoras del presente acuerdo.</u> Este uso también es permitido para zonas agroforestales Para las zonas de ladera solo se establecerá este uso para una altura menor de 1800mts</p>

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

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

- a) Disponer de certificados de las autoridades sanitarias para acreditar el cumplimiento de las normas sobre el control de enfermedades excepto de los sistemas de ordeño, manejo de las instalaciones y disposición final de los afluentes líquidos y sólidos.
- b) Las explotaciones de ganadería extensiva deberán crear barreras con arbustos de leguminosas, prácticas de control de erosión, el aislamiento de areas afectadas por cárcavas y su relleno gradual y su control de trinchos.
- c) La explotación comercial porcícola (más de 50) debe disponer de biogestores y otros sistemas de tratamientos como filtros biomecánicos, lagunas de oxidación ó similares con el fin de

disponer de los afluentes líquidos y sólidos para no afectar las aguas superficiales freáticas o subterráneas. En las instalaciones deben realizarse asperciones con productos biológicos o producir plantas fragantes para mitigar los olores de la explotación. La porquinaza recogida se debe disponer en sitios secos que permitan un manejo sanitario adecuado y control de olores antes de su transporte al sitio de la disposición final.

- d) Las explotaciones avícolas comerciales mayores de 2000 aves deben disponer de un sistema de tratamiento de los efluentes para mejorar la condición del agua utilizada antes de verterlos a los cauces. De igual manera deberán disponer de equipos adecuados para coleccionar, manejar y disponer finalmente de los residuos como plumas, vísceras y desperdicios. La gallinaza debe ser asperjada con productos que mitiguen los olores fuertes.
- e) Las explotaciones piscícolas comerciales deben promover la recuperación de las especies piscícolas nativas comunes de la región clasificadas taxonómicamente por la CVC. En cualquier caso deben disponer de estructuras especiales para impedir la difusión en las aguas superficiales y espejos lunares de alevinos y adultos de especies exóticas tales como Carpa Espejo, Tilapias entre otras. También dispondrán de un sistema de tratamiento de las aguas contaminadas por detritus, residuos de alimentos y sedimentos depositados en los estanque, lagos y reservorios.
- f) Las explotaciones comerciales de especies menores tales como conejos, curíes, perdices entre otras, deben disponer de un sistema de manejo y tratamiento de residuos antes de utilizarlos en la fabricación de abonos orgánicos.
- g) En los terrenos dedicados a usos agrícolas se hará un manejo sostenible basado en labranza mínima o reducida, la siembra se hará siempre paralela a las curvas de nivel y con cobertura (agroforestería), se establecerán barreras vivas para control de viento y erosión eólica y sistemas de riego adecuados a la ladera.
- h) En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45°, una franja de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, y arroyos sean permanentes o nó y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

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

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

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

CAPITULO 3

SUELO DE PROTECCION

ARTICULO 36 : Definición. Se consideran áreas de suelos de protección todas aquellas areas que ofertan o ofrecen un bien o producto natural, especialmente: el agua, biodiversidad, paisaje y/o bosque. Dentro de esta clase se encuentran las siguientes zonas :

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

CUADRO No. 5 REGLAMENTACION DE LOS SUELOS DE PROTECCION

ZONA	ASIGNACION	USOS	CONDICIONES DE MANEJO
ZONA DE CONSERVACION PROTECCION	Son todas aquellas zonas topográficas agrestes, laderas	USO PRINCIPAL Conservación	Implementación intensiva de prácticas de conservación de suelos, aguas y biodiversidad No causar alteración a la vegetación leñosa nativa

<p>PAISAJISTICA PANORAMICA</p> <p>Son todas aquellas areas que comprende sitios estratégicos para la conservación del paisaje, donde la comunidad disfrute del paisaje rural contribuyendo al bienestar físico y espiritual.</p>	<p>y escarpes cubiertas de bosque natural primaria o del secundario tardío, donde se albergan los afloramientos iniciales de los principales cauces de agua.</p> <p>Corresponden principalmente las cimas más altas del municipio : Cerro Munchique (Grande y Chiquito), Cerro La Chapa (la Chapa y la Concepción) y el Cerro Garrapatero.</p>	<p>y forestal protector</p> <p>USO COMPATIBLE</p> <p>Ecoturismo Recreación pasiva Forestal productor protector</p>	<p>Localizar el bosque productor_protector por fuera de las principales areas de recarga acuífero, nacimientos y rondas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos.</p> <p>Preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de los rondas y nacimientos de agua</p> <p>Bosques productores recolectores de preferencia con especies nativas</p> <p>Planes ecoturismos, delimitados por senderos preestablecidos los cuales no causen ningún impacto negativo al ecosistema.</p>
<p>ZONA DE RECUPERACION NATURAL O INDUCIDA</p> <p>Son aquellas áreas que se deben recuperar para destinarlas a bosque natural o plantaciones colectoras – productora manejadas con el fin de recuperar los recursos naturales renovables, por cuanto hoy estas areas presentan conflictos, ya que están dedicadas a actividades agropecuarias.</p>		<p>USO PRINCIPAL</p> <p>Agroforestal, protector y forestal protector productor</p> <p>USO COMPATIBLE</p> <p>Forestal productor, comercial de pequeña escala</p>	<p>En la zonas en donde se ha deteriorado la cobertura boscosa propia del lugar se definen areas de recuperación forestal, la cual puede ser ejecutada por la persona natural o jurídica o bien por las entidades municipales y/o regionales, a través de compra de predios o figuras similares que se establecerán a través de decretos reglamentarios, en un período máximo de un año.</p>
<p>ZONA AGROFORESTAL</p> <p>Comprende áreas</p>	<p>Zona Agrosilvopastoral. Comprende áreas de montaña que por</p>	<p>USO PRINCIPAL</p> <p>Agrícola, forestal productor –</p>	<p>Se restringe el uso de agroquímicos y de otras prácticas de cosecha (quemadas y requemadas) según normas establecidas en el convenio de producción limpia.</p> <p>Implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas</p>

<p>con condiciones climáticas y de suelos apropiados para pequeñas fincas integrales autosostenibles, "Tipo finca cafetera", a pesar de su relieve quebrado con cultivos mixtos : agrícolas, forestales, pasturas y crías estabuladas. Para la zona agroforestal se adopta la siguiente subdivisión :</p> <p>1. Zona Agrosilvopastoril</p> <p>2. Zona Silvopastoril</p>	<p>su relieve, suelos y clima permiten asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.</p>	<p>productos</p> <p>USO COMPATIBLE Comercio agropecuario, ecoturismo dirigido.</p>	<p>Sustitución paulatina de cultivos agrícolas en rondas y nacimientos de agua por cobertura protectora</p> <p>Localizar el bosque productor por fuera de las principales áreas de recargo del acuífero, nacimientos y rondas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos</p> <p>Bosque productores con especies nativas</p> <p>Las explotaciones avícolas, comerciales deben disponer de un sistema de tratamiento de los afluentes para mejorar la condición del agua utilizada antes de verterlos a los cauces. De igual manera deberán disponer de equipos adecuados para coleccionar, manejar y disponer finalmente de los residuos como plumas, vísceras y desperdicios. La gallinaza debe ser asperjada con productos que mitiguen los olores fuertes</p> <p>Las explotaciones comerciales porcícolas (más de 100 unidades), deben disponer de biodigestores y otros sistemas de tratamiento como filtros biomecánicos, lagunas de oxidación o similares con el fin de disponer de los afluentes líquidos y sólidos para no afectar las aguas superficiales freáticas o subterráneas. En las instalaciones deben realizarse asperciones con productos biológicos, reproducir plantas fragantes para los olores de la explotación. La porquinaza recogida se debe disponer de sitios secos que permitan un manejo sanitario adecuado y control de olores, antes de su transporte al sitio de la disposición final.</p> <p>Las explotaciones piscícolas comerciales deben promover la recuperación de las especies piscícolas nativas comunes de la región. En cualquier caso deben disponer de estructuras para impedir la difusión de las aguas superficiales y espejos lunares de alevinos juveniles y adultos de especies exóticas, también dispondrán de un sistema de tratamiento de las aguas contaminadas por detritus, residuos de alimento y sedimentos depositados en los estanques, lagos y reservorios.</p> <p>Las explotaciones comerciales de especies menores tales como conejos, curies, perdices entre otras, deben disponer de un sistema de manejo y tratamiento de residuos antes de utilizarlos en la fabricación de abonos orgánicos.</p> <p>Restringir la ganadería extensiva en laderas con el fin de evitar los impactos en recursos naturales para la producción de agua y la recarga de acuíferos.</p>
---	---	--	--

	<p>Zona Silvopastoril. Comprende áreas de montaña con relieve suave, permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistemas Taungya.</p> <p>Estas áreas se localizan en terrenos del Resguardo Indígena de Munchique Los Tigres</p>	<p>USO PRINCIPAL : Pastoreo, semi intensivo y conservación</p> <p>USO COMPATIBLE: Agrícola tecnificados, forestal productor-protector, forestal protector, turismo y recreación</p>	<p>Restringir la ganadería extensiva en ladera con el fin de evitar la repoda en recursos naturales para la producción de agua y la recarga acuífera</p> <p>Las explotaciones ganaderas semi intensiva deberán disponer de certificados de la autoridad sanitaria para acreditar el cumplimiento de las normas sobre control de enfermedades, a excepción de los sistemas de ordeño, manejo de las instalaciones y disposición final de los afluentes líquidos y sólidos.</p>
<p>ZONA FORESTAL Comprende áreas con suelo poco fértil con relieve y topografía moderada, esta quebrada los usos han sido degradados y su fertilidad es baja.</p>	<p>Las zonas de uso forestal presentan usos diferenciados :</p> <p>a) Zona forestal productora b) Zona forestal protectora c) Zona forestal productora – protectora</p>		
	<p>a) Zona Forestal Productora. Las cuales deben ser conservadas permanentemente con bosque naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización</p>	<p>USO PRINCIPAL : Establecimiento plantación forestal para el aprovechamiento directo o inducido (productos moderables o no moderables)</p> <p>USO COMPATIBLE:</p>	<p>Prácticas de conservación de suelos (sistemas biomecánicos) en los sitios donde se presentan procesos erosivos</p> <p>Los aprovechamientos directos del bosque natural o plantado deben hacerse previo estudio y plan de ordenamiento de los trabajos necesarios para asegurar la renovabilidad del bosque. Art. 217 de Código de R.N.R.</p> <p>El establecimiento de plantaciones forestales productoras deberán ser elaborada bajo un plan de manejo y establecimiento y manejo de la plantación (PEMF)</p> <p>En cumplimiento del Capítulo V. Art. 236. La persona natural o jurídica que solicite crédito para establecimiento de plantaciones forestales, industriales deberá demostrar que</p>

o consumo.	E: Recreación, turismo, forestal protector	dispone de asistencia técnica idónea. En las operaciones forestales se utilizarán técnicas de aprovechamiento que minimicen el impacto sobre el suelo y los otros recursos biofísicos del área con el fin de fomentar la diversidad y la estabilidad ecológica se debe planificar sistemas forestales variados. Se debe utilizar infraestructura de control de incendios Se tomarán medidas de conservación de suelos, se reduzca la erosión y se mejore el estado nutricional del mismo
<p>b) Zona forestal protectora</p> <p>Son todas aquellas zonas que deben ser conservadas permanentemente e con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.</p>	<p>USO PRINCIPAL : Establecimiento de plantaciones forestales y su aprovechamiento directo o indirecto condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector</p> <p>USO COMPATIBLE : Recreación, turismo</p>	<p>Toda plantación de uso forestal productor - protector debe ser establecida bajo lo establecido en un plan de establecimiento y manejo.</p> <p>El aprovechamiento de productos moderables o no moderables se realiza bajo un plan de aprovechamiento preestablecido desde el momento del establecimiento de la misma.</p> <p>Se deben realizar obras físicas de control de erosión, obras físicas de regulación de torrentes.</p> <p>Se realizarán aprovechamientos que conserven el rendimiento normal con técnicas silvícolas que permitan la renovación del recurso.</p>
<p>c) Zona Forestal Protector.</p> <p>Son todas aquellas zonas que deben ser conservadas permanentemente e con bosques naturales o artificiales para proteger este mismo recurso u otros naturales renovables.</p>	<p>USO PRINCIPAL : Forestal – Protector</p> <p>USO COMPATIBLE : Ecoturismo dirigido</p>	<p>La implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas y la preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de la ronda y nacimientos de agua.</p> <p>Se conservarán y protegerán las especies o individuos vegetales que corran peligro de extinción.</p> <p>Promover el desarrollo utilización de mejores métodos de conservación de flora y fauna</p> <p>En el caso de establecer una zona forestal protectora deben ser preferiblemente con especies nativas</p>

			<p>Sustituir paulatinamente los cultivos agrícolas en ronda y nacimiento de agua por cobertura protectora.</p> <p>Incentivar los estudios, investigaciones y análisis de la biodiversidad para así lograr un manejo óptimo de los recursos naturales renovables de éstas áreas.</p>
<p>ZONA DE MANEJO ESPECIAL</p> <p>Se considera zona de manejo especial, todas aquellas que en razón a su fragilidad ambiental, se destinan a construir modelos de aprovechamiento sostenibles de los recursos naturales renovables, en los cuales se integren estrechamente la producción y el manejo de los factores ambientales para controlar y mitigar la presión ejercida por los sistemas productivos.</p>	<p>Las zonas de uso forestal se subdividen en :</p> <p>Zona de manejo especial de microcuencas que surten acueductos</p> <p>Zona de manejo especial de Rio y cuerpos de agua</p> <p>Zona de manejo especial de acuíferos promisorios</p> <p>Zona de manejo especial de corredor biológico del río Cauca</p> <p>Zona de manejo especial de embalse del río Mondomo</p> <p>Zona de manejo especial de humedales</p> <p>Zona de manejo especial de recreación general exterior</p>		
	<p>Zona de Manejo Especial de Microcuencas que surten Acueductos.</p> <p>Comprende aguas de intersección de lluvias en las microcuencas que surten</p>		<p>Se restringe el uso de agroquímicos y de otras prácticas de cosecha (quemadas y requemadas)</p> <p>El cercamiento paulatino de los nacimientos u ojos de agua</p> <p>Preservación y restauración de la cobertura vegetal de la ronda y nacimientos de agua</p> <p>Preservar, conservar y mejorar el recurso hidrobiológico y del medio acuático con el fin de lograr disponibilidad permanente</p> <p>En cumplimiento del Decreto 1449 de 1997, Reglamento del Código de Recursos Naturales, se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos pendientes : superior al</p>

<p>acueductos rurales y urbanos. Microcuencas que se pueden observar en el Municipio de Quilichao y todos aquellos ríos y cuerpos de agua.</p> <p>A estas zonas son objeto de adición aquellas microcuencas en los años venideros a las cuales se le dé el uso de abastecimiento de acueductos.</p>		<p>100% o 45°, una franja de 100 metros a la redonda, medidor a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.</p> <p>Se ejercerá control sobre uso de aguas privadas, cuando sea necesario</p> <p>En cumplimiento del Capítulo II del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables (Decreto 2811 de 1974) sobre prevención y control de la contaminación de las aguas.</p>
<p>Zona de Manejo Especial de Ríos y Cuerpos de Agua.</p> <p>Comprende las franjas paralelas a las corrientes de agua, 30 mt para los ríos y quebradas, lagos, madrevejas o meandros, habitat para propiciar el albergue de especie de flora y fauna silvestre.</p>		<p>Se restringe el uso de agroquímicos y de otras prácticas de cosecha (quemadas y requemadas)</p> <p>El cercamiento paulatino de los nacimientos u ojos de agua</p> <p>Preservación y restauración de la cobertura vegetal de la zona y nacimientos de agua</p> <p>Preservar, conservar y mejorar el recurso hidrobiológico y del medio acuático con el fin de lograr disponibilidad permanente</p> <p>En cumplimiento del Decreto 1449 de 1997, Reglamento del Código de Recursos Naturales, se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos pendientes : superior al 100% o 45°, una franja de 100 metros a la redonda, medidor a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.</p> <p>Se ejercerá control sobre uso de aguas privadas, cuando sea necesario</p> <p>En cumplimiento del Capítulo II del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables (Decreto 2811 de 1974) sobre prevención y control de la contaminación de las aguas.</p>
<p>Zona de Manejo Especial de Acuíferos Promisorios</p>		<p>Se establecerán mecanismos de control y monitoreo de los pozos perforados para tener mayor control de posible sobre explotación y calidad de agua.</p> <p>Se regularán el caudal de los pozos de uso</p>

<p>Estas zonas hace referencia a áreas potenciales para la explotación de aguas subterráneas con el fin de abastecer acueductos para la población futura.</p>		<p>doméstico y empresarial de común acuerdo con la CRC emitir licencias El agua residual una vez utilizada el agua subterránea debe tener un manejo óptico pre establecido por las Empresas Públicas Con el fin de proteger las aguas subterráneas se prohíbe la disposición de desechos peligrosos a rellenos sanitarios Control de aplicación de agroquímicos, plaguicidas y fertilizantes en los cultivos agrícolas Identificar y clasificar pozos según calidad, uso y vulnerabilidad</p>
<p>Zona de Manejo Especial del Corredor Biológico del Río Cauca</p> <p>Corresponde a la franja de terreno paralela a la orilla del Río Cauca con una amplitud de quinientos metros (500m).</p>		<p>Esta área será manejada de la siguiente forma :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los primeros doscientos metros (200) contados a partir del borde del río se determina su manejo a partir de regeneración natural o sucesión para la recuperación de la fauna y de la flora propia de ésta zona de vida, franja que podrá ser cultivada con la especie guadua y cañabrava, y en caso de existir aún manchas o residuos boscosos de guadua deberán manejarse técnicamente para procurar su conservación. Como uso complementario sólo se permitirán obras con carácter de utilidad pública y para la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios. 2. Los siguientes cincuenta metros (50) para la construcción de obras de protección y control de inundaciones. 3. El área restante hasta completar los quinientos (500) metros de ancho, pueden ser utilizadas en cultivos agroforestales permanentes .
<p>Zona de Manejo Especial del Río Pioyá.</p> <p>El río Pioyá es afluente del río Mondomo y su microcuenca está localizada en territorio del Municipio de Caldoño. La importancia del río Pioyá para el municipio de</p>		<p>Considerando que el incremento de población ocasionará un incremento en la demanda de agua, es necesario que se incluí dos acciones :</p> <p>La elaboración de un proyecto de acuerdo que satisfaga las necesidades de agua potable al menos hasta dentro de 30 años</p> <p>La elaboración e implementación de un plan de manejo par ala microcuenca del Rio Pioyá, que permita el sostenimiento de los bosques actuales y al mismo tiempo la recuperación de áreas degradadas. Todas estas acciones deben ser acordadas y concertadas entre los</p>

<p>Santander de Quilichao radica en la calidad y cantidad de sus aguas. Además, por su ubicación geográfica hace posible la captación y conducción de agua por gravedad hacia la zona urbana del Municipio.</p>		<p>Municipios de Caldone y Santander de Quilichao</p>
<p>ZONA DE MANEJO ESPECIAL DE RECREACION GENERAL EXTERIOR Es aquella que por sus condiciones naturales ofrece la posibilidad de dar ciertas facilidades al habitante para su recreación al aire libre sin que esta pueda ser causa de modificación significativa de su ambiente.</p>	<p>USO PRINCIPAL : Ecoturismo, tipo de vivienda que establezca el acuerdo, recreación pasiva. USO CONDICIONADO Agroforestal, centros de recreación pesca deportiva.</p>	<p>No destruir la vegetación natural Crear zonas verdes No se puede modificar el paisaje No se puede explotar el subsuelo ni la explotación del mismo Serán áreas que solo son utilizadas para convivencia con el medio ambiente</p>
<p>ZONAS DE INTERES CULTURAL (PR9) Comprende aquellas áreas que presentan interés cultural y por tal razón son objeto de visita por foráneos por su riqueza vivencial :</p>	<p>USO PRINCIPAL : Conservación USO COMPATIBLE: E: Servicios y ecoturismo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Petroglifos de la Custodia (Lomitas Arriba) • Petroglifos de Mandivá • Petroglifos de la Agustina • Hallazgo Arqueológico San José • Casa Hacienda Cuprecia • Casona de Hacienda Japio • Capilla Doctrinera Santa Bárbara Dominguillo • Peñas del Peñón y el Tablazo (Alto San Francisco) • Balneario Natural San Pedro • Balneario Natural Dominguillo • Balneario Natural La Canoa • Cascada Piedra del Tigre • El Azufrado (Vía Santander – Pavitas) • Chorros de Mandivá

			<ul style="list-style-type: none"> • Casona Hacienda El Aguila • La Cascada (La Agustina) • Playas de Mondomo • Sistema Ecoturístico Cerro La Chapa • Rutas Ecoturísticas Cerro Muchique • La Chorrera del Indio • La Cascada de La Aurora • Capilla Doctrinera El Palmar • Casona Domingo Lasso – Vda. El Carmen.
	<p>OTRAS ZONAS. Dentro de estas zonas se consideran las siguientes :</p> <p>ZONA DE EXPLOTACION DE MATERIALES DE ARRASTRE, Toda zona de adecuación que se haya efectuado en los patios de la misma, deberá ser removida y los suelos deberán ser adecuados a su condición productiva, una vez finalizados los trabajos.</p>	<p>USO PERMITIDO Serán de carácter forestal o agroforestal, acorde con la vocación de los suelos.</p> <p>Sólo se permitirá la construcción de la vivienda requerida por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio.</p>	<p>Para que la extracción de los materiales de arrastre no afecten la estabilidad de los cauces la autoridad ambiental competente hará el seguimiento a estos procesos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los frentes de explotación de las canteras a cielo abierto deberán estar localizados como mínimo a mil (1000) metros de cualquier caserío, asentamiento humano o centro poblado. <p>Los propietarios de terrenos ubicados en áreas de recuperación de suelos, están obligados a aplicar las medidas y a ejecutar y mantener las obras previstas en los planes de manejo.</p>

PARAGRAFO PRIMERO. En cumplimiento del Decreto 1449 de 1997 Reglamentario del Código de los Recursos Naturales se deben mantener áreas forestales protectoras en los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45° en una franja de 100 mt a la redonda medida a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 mt de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o nó al rededor de los lagos o depósitos de agua.

PARAGRAFO SEGUNDO: La Administración Municipal, los entes territoriales indígenas y las comunidades negras, deben continuar a corto y mediano plazo con la adquisición de las zonas de

recuperación natural o inducida y destinarlos al uso de protección y conservación y como uso complementario puede ser forestal o de revegetalización inducida.

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

CAPITULO 4

ESTATUTO MUNICIPAL DE AGUAS

Artículo 37 OBJETIVO: El presente estatuto tiene por objetivo la reglamentación y normatización para las políticas, proyectos y acciones sobre el uso, la regulación, la optimización y la recuperación del recurso hídrico en el municipio de Santander de Quilichao.

Artículo 38 PRINCIPIOS GENERALES: En esencia se proponen como política Municipal en el manejo del recurso hídrico los siguientes parámetros:

- Todos los requerimientos de aplicación de normatividad, procedimientos metodológicos, administración, sancionatorio, etc., y demás políticas que sobre el recurso hídrico en el municipio se propongan, aprueben y apliquen deberán ceñirse de conformidad con el “Estatuto Municipal de Aguas de Santander de Quilichao”.
- El uso eficiente para consumo humano prima sobre cualquier otro (industrial, agrícola, ganadero, piscícola, energético, etc.).
- Las concesiones de aguas superficiales o subterráneas, podrán ser otorgadas por la Corporación Autónoma Regional del Cauca, CRC, siempre que se cuente con un inventario actualizado del recurso, y se haya consultado con el municipio, las necesidades futuras de acuerdo con el ítem anterior.
- La CRC deberá mantener un estado actualizado del diagnóstico de oferta y demanda del recurso hídrico en la zona en la que se haya el municipio de Santander de Quilichao y en el cual se puedan figurar las metas anuales sobre la política de ahorro y uso eficiente en el municipio y su jurisdicción.
- Entre la CRC y el Municipio deberán proponer, concertar y liderar una política para la captación, manejo y uso del recurso hídrico en el marco de un convenio interinstitucional.
- Entre la CRC y las entidades usuarias y manejadoras del recurso hídrico, implementarán programas que construyan, afiancen y generen una auténtica cultura del agua.
- Toda Empresa o entidad encargada de prestar los servicios de acueducto, alcantarillado, riego y drenaje, de producción hidroeléctrica y demás usuarios del recurso hídrico presentarán para aprobación de la CRC un Programa de Uso Eficiente y Ahorro de Agua.
- El Programa de Uso Eficiente y Ahorro de Agua deberá ser incorporado al Plan de Desarrollo del municipio de Santander de Quilichao.

- EMQUILICHAO E.S.P., deberá implementar un programa que disminuya significativamente y con metas anuales, el índice de agua no contabilizada.
- La empresa prestadora del servicio, EMQUILICHAO E.S.P., deberá garantizar la instalación total de medidores de consumo a todos los usuarios en el área urbana (Art. 43 – ley 99 de 1993 y el Art. 146 – ley 142 de 1994).
- Las CRC y las empresas y entidades usuarias del recurso definirán e implementarán los mecanismos que incentiven el uso eficiente y ahorro del agua y desestimulen los usos ineficientes.
- De conformidad con lo establecido en el numeral 9º, del artículo 5 de la ley 99 de 1993, las instituciones educativas se comprometen a dar curso a las temáticas referidas al uso racional y eficiente del agua en los programas curriculares en los niveles primaria y secundaria.
- La CRC deberá comprometer a todos los usuarios de orden privado a controlar las metodologías de captación, uso y gasto del recurso en los procesos productivos en el sector Agropecuario.
- La ejecución de toda obra que use el recurso hídrico, estará condicionada a la tramitación previa de la licencia ambiental ante la CRC, en la cual se evidencie la no-impactación sobre el mismo, tanto en la etapa de construcción como en la de funcionamiento.
- Tanto las empresas particulares como la empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., deberá invertir el 1 % del total de cada obra o proyecto, salvo las excepciones que contempla la ley 99 de 1993, en la compra de tierras, reforestación, vigilancia y sostenimiento de las áreas boscosas que dan origen a fuentes de agua o a la microcuenca hidrográfica respectiva.
- Cuando los procesos o proyectos impliquen grandes gastos de agua o impactos ambientales de gran magnitud, se concertará con la CRC un programa de acciones escalonado y por etapas a fin de no alterar el equilibrio existente sobre la cantidad y la calidad del recurso hídrico.
- La empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., deberá eliminar todo vertimiento de aguas residuales a los cursos de agua que cruzan el área urbana.
- La empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., deberá implementar sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos óptimos, para proteger el recurso de la contaminación tanto en el ámbito rural como urbano.
- Todas las empresas que generen vertimientos de aguas residuales deberán implementar sistemas de tratamiento eficientes, de conformidad con el decreto ley 1494 de 1984 y 901 de 1997. tanto en el ámbito rural como urbano.
- La empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., ejecutará permanentemente un programa de monitoreo de la cantidad y calidad del recurso hídrico superficial en lo concerniente a la captación y uso para con la población de servicio.
- La empresa de servicios públicos EMQUILICHAO E.S.P., deberá liderar un proyecto de recuperación, prevención y preservación de las áreas de bosques que en las partes altas del municipio, dan origen a las fuentes de agua.
- Las zonas de nacimientos o estrellas fluviales con capacidad de oferta de bienes y servicios ambientales deberán ser adquiridas con carácter prioritario por el municipio y con la participación de la CRC, para iniciar procesos de recuperación, protección y conservación.

CAPITULO 4

DE LA VIVIENDA RURAL

ARTICULO 39: La vivienda rural en asentamientos concentrados será manejada con los siguientes criterios

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

ARTICULO 38: ASENTAMIENTOS DISPERSOS. A los asentamientos dispersos se les aplicará los siguientes criterios:

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

Pendientes	Tamaño predial mínimo
Menores al 14%	2000 M2.
15 al 24%	5000 M2
25 al 35%	9000 M2
Mayor al 35%	área no Ocupable

ARTICULO 39: Todos los desarrollos que se realicen en el area rural deberán efectuar reforestación obligatoria, conservación de los bosques existentes en el predio con flora y fauna asociada, conservación de los valores paisajísticos, de cuerpos de agua y control a la erosión, de conformidad con los requisitos que para tal efecto establezca la autoridad ambiental competente, en desarrollo de los preceptos del presente Plan.

ARTÍCULO 40: Las vías Rurales del sistema de integración urbano - rural tendrán como mínimo una calzada de seis (6.00) metros, bermas laterales de uno con cincuenta (1.50) metros cada una y aislamientos anteriores de cinco (5) metros.

ARTICULO 41: Las vías de integración veredal o rondas de intercomunicación de los Corregimientos tendrán como mínimo una calzada de cinco (5.00) metros y bermas laterales de uno con cincuenta (1.50) metros y aislamientos anteriores de tres (3.00) metros.

ARTÍCULO 42: La apertura y/o ampliación de vías en el área rural sólo podrá efectuarse una vez se obtenga aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el concepto la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables. Toda ejecución de obras civiles deberá obtener la respectiva Licencia Ambiental.

NORMAS GENERALES

ARTICULO 43: Toda actividad y/o explotación económica distinta a la vivienda que se pretenda realizar en el Area Rural requiere Concepto de Localización expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 44: La construcción de obras de infraestructura como vías, embalses, represas o edificaciones y la realización de actividades económicas, dentro de las Areas de Reserva Forestal requerirán licencia previa expedida por la entidad encargada de la administración y manejo de los recursos naturales renovables.

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

ARTÍCULO 45: Todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el área rural del Municipio, están obligados a tener un sistema de tratamiento de aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de aguas sin un tratamiento previo que garantice como mínimo una remoción del ochenta y cinco por ciento (85%) medidos en DBO (demanda bioquímica de oxígeno) y sólidos suspendidos totales, certificada periódicamente por la autoridad ambiental competente.

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

CAPITULO 5

DE LAS PARCELACIONES

ARTICULO 46: AREA DE PARCELACIONES: Las áreas definidas para el desarrollo de parcelaciones están ubicadas en la zona rural delimitada en el Plano No. 1 que hace parte integral del presente Acuerdo, las cuales se podrán desarrollar por el sistema de parcelación abierto o cerrado.

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

	<u>PENDIENTES</u>	<u>TAMAÑOS</u>
Menores al 14%	1.500 M ²	
Entre 15% al 24%	2.500 M ²	
Entre el 25% y el 35%	3.500 M ²	
Superior al 35%	No Ocupable	

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

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

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

ARTÍCULO 47: Las viviendas al interior de las Parcelaciones deberán cumplir con las siguientes exigencias mínimas:

Indice de ocupación	:	Igual o inferior al 20 %
Indice de construcción	:	Igual o inferior a 0.4

ARTICULO 48: Todos los desarrollos de parcelaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Las condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
2. Que cada parcelación o conjunto tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Cumplir con todos los requisitos que sobre sistemas de tratamiento de aguas, de distribución de agua, salubridad, protección de recursos naturales, construcción de vías y adecuación de zonas verdes que en normas complementarias se reglamenten por las entidades competentes.
4. Cumplir con la cesión de áreas para zona verde iguales al 15% del area total del predio parcelado, usos comunales y vías establecidas en el presente Plan.
5. Reservar las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la parcelación.
6. Deberá presentar el posible empalme al sistema vial del Municipio
7. Deberá tener disponibilidad de dotación de servicios públicos, para lo cual se deberá consultar a la Corporación Autónoma Regional del Cauca -CRC- EMQUILICHAO, y otras entidades competentes
8. El terreno a urbanizar o parcelar no deberá estar localizado en areas de reserva forestal

ARTICULO 49: El globo de terreno donde se desarrolle alguno de los sistemas de parcelación, deberá estar de acuerdo con el sistema vial definido por el presente Plan. Se deberán plantear

vías vehiculares locales de carácter público, mínimo cada doscientos (200.00) metros, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita.

PARAGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, señalará las zonas donde se ubicarán las cesiones de Zonas Verdes, preferiblemente en Areas de interés visual o Conos Visuales (Miradores). al interior del polígono a desarrollar,

ARTICULO 50: Todo proyecto deberá tener un sistema de tratamiento de aguas residuales (o sistema equivalente), construido bajo la responsabilidad económica del propietario del proyecto y visto bueno de la entidad ambiental competente.

ARTICULO 51: LICENCIA AMBIENTAL. Los desarrollos en esta Area de Vivienda Campestre, deberán tramitar la Licencia Ambiental ante la autoridad correspondiente, mediante la cual se determinarán los posibles impactos ambientales que causará el desarrollo urbano sobre el territorio y se establecerán los planes de manejo correspondientes.

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

PARÁGRAFO 1: El desarrollo de ésta area se podrá efectuar, siempre y cuando las características del terreno y los resultados de la evaluación ambiental realizada por la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos renovables, así lo permitan.

PARÁGRAFO 2: Todos los desarrollos por el Sistema de Parcelación deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal. Estas deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal y deberán consignarse en el reglamento como bienes comunes, de acuerdo con las normas legales vigentes.

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

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

CAPITULO 6

AREAS CON AMENAZAS NATURALES Y MEDIDAS PARA SU MANEJO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 63: Las areas no urbanizables destinadas para conservación y protección (IVA), corresponden a las no aptas para el desarrollo urbanístico debido a la presencia de fenómenos erosivos severos, haciendo de estos terrenos unas zonas inestables de recuperación muy costosa.

Estas zonas se destinarán para uso forestal, de conservación ambiental y/o recreación que no impliquen edificación, tampoco se permitirá la subdivisión predial.

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

CAPITULO 7

EL PATRIMONIO CULTURAL, POLITICAS Y NORMAS SOBRE SU CONSERVACION

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

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

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

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

- **Casas de Haciendas**

Se consideran Patrimonio Paisajístico y Ambiental las siguientes casas de haciendas junto con sus elementos paisajísticos y área de influencia, en razón a su valor ambiental y las características paisajísticas de su entorno. El tratamiento será de Conservación

Casa de hacienda La Corona, Casa de hacienda San Julián, Casa de hacienda la Chamba, Casa de Hacienda Cuprecia, Casa de Hacienda Japio, Casa de Hacienda El Aguila.

- **Especies Arbóreas**

Las Ceibas, los Samanes, guaduales y Palmas de toda la ciudad

El Orejero y los demás árboles del Parque Santander

Los árboles de los parques y zonas verdes urbanas y rurales

PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO.

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

- **Áreas de Interés Patrimonial:**

Parque Santander

Parque Bolívar

Parques Morales Duque, Circular el Arroyo, el Canalón, Jorge Eliecer Gaitán, Dorado, el Jardín, de los Motoristas, Parque Lineal Río Quilichao.

Río Quilichao, Quebrada Agua Caliente, Quebrada Canangua y Río Agua Clara y los paramentos existentes en ambos costados

Loma del Canalón

Mirador de Belén

Loma de Santa Inés

Loma de Betania

Plazuela del Rosario

Piscina Municipal

- **Inmuebles y Elementos Aislados de Interés Patrimonial**

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

- Colegio Fernández Guerra
- Polideportivo Municipal
- Alcaldía Municipal
- Galería Municipal
- Antigua Estación del Ferrocarril
- Plaza de ferias “Munchique”
- Cinema Santander
- Centro de Formación Musical “Quilichao”
- Iglesia San Antonio de Padua
- Iglesia de la Santísima Trinidad
- Capilla de la virgen del Rosario
- Casa Consistorial
- Casa de Ana Julia Mendoza
- Casa de Chontaduro
- Casa de la Cámara de Comercio
- Casa Antigua Sede Policía Nacional
- Edificaciones que conforman los paramentos contiguos al Parque Santander
- Casa de la señorita Hersilia
- Casa Monsalve
- Casa El Vaticano
- Casona calle 5 con carrera 11 esquina
- Esquina de la calle 2 con carrera 11 y los inmuebles que la conforman

- Cementerio Católico
- Cementerio laico
- Sector de la carrera 11 entre calles 5 y 9
- Iglesia Niño Jesús de Praga
- Puentes : Los Libertadores, Antonio Nariño, Puente Sterling, Puente Peatonal sobre el río Quilichao, Puente Barrio El Arroyo, y otros.

B. Inmuebles destinados originalmente al uso Residencial

Estatuas, Monumentos y Fuentes

- **Estatuas y Monumentos** : Bolivar, Santander, Cristo Rey, Jorge Eliecer Gaitán

Monumentos Nacionales : Antigua Estación del Ferrocarril

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DE LOS RECINTOS URBANOS

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

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

. Parque General Santander

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

. Parque Simón Bolívar

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

.Iglesia de la Trinidad

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

TITULO IV

PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

CAPITULO 1

PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS

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

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

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

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

NORMAS GENERALES DEL COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

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

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

ARTÍCULO 88: Las empresas de servicios públicos domiciliarios que operen en el Municipio, están sujetas a las normas municipales generales sobre la planeación urbana, la circulación y el tránsito, el uso del espacio público, la seguridad y tranquilidad ciudadanas y a las previsiones de localización establecidas en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

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

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

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

PARAGRAFO 2.- Con el fin de garantizar una prestación continua, segura, eficiente y con aplicación de las normas de calidad vigentes a nivel nacional, no se permitirá la expansión de

servicios públicos domiciliarios en las áreas que se determinen como de alto riesgo en los estudios respectivos.

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

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

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

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

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

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

PARAGRAFO.- Si el constructor, urbanizador, parcelador o propietario opta por la prestación de los servicios públicos domiciliarios a través de su propia empresa, debe cumplir con los requisitos que la Ley 142 de 1994 establece para las empresas prestadoras y garantizar mediante una póliza a favor del Municipio, la continuidad de la prestación del servicio. El monto de la póliza se

definirá de acuerdo con la cobertura, tipo de servicio y tiempo de vigencia de la garantía. Esta póliza se incluye como requisito para optar por la Licencia de Construcción.

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

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

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

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

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

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

NORMAS DE USO DEL RECURSO HIDRICO PARA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 102: La autoridad ambiental competente exigirá a los usuarios la instalación de un contador volumétrico para llevar un registro preciso del volumen acumulado extraído durante la

operación del pozo y un tubo medidor de niveles. El cumplimiento de estas exigencias es requisito para el otorgamiento de la concesión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 2

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

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

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

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

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

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

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

1. Para la Sostenibilidad ecológica:
 - Definir un sistema de áreas verdes regional y municipal.
 - Potenciar el paisaje como activo de la competitividad.
2. Para la sostenibilidad social y cultural
 - Incrementar el índice de espacio público efectivo por habitante en las áreas urbanas y suburbanas de 4,6 m²/hab a 8 m²/hab aprox. por medio del aumento del porcentaje de cesión obligatoria de zonas verdes de las urbanizaciones al 15% del area total del predio a urbanizar.

- Definir criterios y establecer la reglamentación para la intervención y la ocupación en el espacio público.
- Recuperar o restituir el espacio público invadido por el comercio, los vendedores ambulantes, y por asentamientos, así como las zonas verdes cedidas en comodato y/o en administración.
- Optimizar la red de flujos a nivel de comunicaciones físicas y virtuales.
- Sensibilizar a los actores implícitos en la construcción de ciudad y especialmente en lo referente al espacio público
- Preservar y recuperar el patrimonio cultural: en lo histórico, urbanístico, tradiciones de los habitantes del municipio y propender por el mantenimiento y revitalización del patrimonio urbano y arquitectónico.
- Fortalecer la identidad y potenciar la diversidad cultural existente en el municipio, dotándolo de espacios públicos que permitan alternativas democráticas de disfrute y usufructo del mismo.

3. Para la sostenibilidad económica:

- Estimular el uso público de inmuebles de interés patrimonial, permitiendo en ellos usos como museos, restaurantes, cafés y equipamientos urbanos.
- Gestionar la coordinación interinstitucional para la utilización del espacio público.
- Crear un sistema municipal de información que mantenga actualizados los inventarios y estado de los bienes de propiedad municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 118: Con el fin de obtener a largo plazo el índice mínimo de 15M2 de espacio público efectivo por habitante que determina el Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal señala las siguientes áreas libres como de reserva para la provisión de espacio público en el territorio municipal.

En el area urbana se divide el casco urbano en cuatro grandes zonas delimitadas por la via panamericana y la via a Timba y a San Pedro, dentro de las cuales se identifican las areas necesarias para equipamiento urbano recreativo de la siguiente forma :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DE LA ESTRUCTURA Y LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

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

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

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

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

1. Equipamiento para Educación

- Un centro docente con los tres niveles educativos (preescolar, básica y media) por cada 6.000 habitantes.
- Treinta y cinco (35) alumnos/aula para educación preescolar y 40 alumnos/aula para educación básica y media.

2. Equipamiento para Salud

-Un Centro de Salud por cada 25.000 habitantes. Area: 200 M² o la que defina la Secretaría de Salud Municipal

3. Equipamiento para Seguridad

-Area Estación de Bomberos: Area mínima de 500 M²

-Una inspección de Policía por cada comuna o corregimiento: Area mínima de 150 M²

4. Equipamiento Cultural

-Area del centro cultural: 1.500 M² para equipamiento municipal.

-Area de museo: 200 M²

-Area de bibliotecas comunitarias: 300 M²

5. Equipamiento para Abastecimiento de Alimentos

-Una Plaza de Mercado por cada 40.000 habitantes. Area: 10.000 M²

-Un Centro de Acopio Minorista por cada 50.000 habitantes. Area: 5.000 M²

8. Equipamiento para Recreación

-El equipamiento para recreación del ámbito comunitario se localizará en las áreas cedidas gratuitamente al municipio por concepto de zonas verdes de conformidad con lo estipulado en el presente acuerdo y las que aparecen delimitadas en el plano No. **XXX** parte integral del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

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

En el mediano plazo.

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

En el largo plazo.

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

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

CAPITULO 3

DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

1. Promover el desarrollo prioritario en las áreas de optima urbanización y mínima amenaza.
2. Promover y desarrollar programas de “autoconstrucción dirigida” a partir de la formulación de proyectos de lotes con servicios, gestionando la financiación para el desarrollo de las unidades básicas e implementando programas de entrega de materiales y asistencia técnica .
3. Gestionar convenios con entidades del orden nacional e internacional para canalizar recursos que favorezcan los diferentes programas de vivienda.
4. Creación del **BANCO DE TIERRAS** para el desarrollo de programas integrales de vivienda y renovación urbana y espacio público, de conformidad con la ley, que a su vez permitan la estabilización de los precios de la tierra.
5. Gestionar la regularización de los asentamientos de desarrollo incompleto existentes en todo el territorio municipal, realizar y mantener actualizado el inventario de los mismos.
6. Desarrollar a corto plazo el proyecto de lotes con servicios publicos en elpredio de su propiedad denominado Los Samanes, en donde tendrán prioridad las familias de estratos 1 y 2. En el desarrollo de este proyecto intervendrán activamente los entes municipales y Emquilichao.

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

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

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

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

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

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

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

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

TITULO V

DE LOS TRATAMIENTOS Y DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

PARAGRAFO 3: Todos los proyectos arquitectónicos o urbanísticos deberán ser elaborados y presentados por arquitectos inscritos ante el DAPM, dibujados en forma digital y el DAPM podrá exigir el medio magnético para aquellos que se consideren de importancia.

ARTÍCULO 134: LÍNEA DE DEMARCACIÓN. En los sectores urbanizados, desarrollados o consolidados de la ciudad, las licencias de construcción que conceda el DAPM para edificaciones nuevas, demoliciones, cerramientos o para ampliar, adecuar o modificar una construcción existente, deberán expedirse con base en la Línea de Demarcación que para cada predio o inmueble expida el DAPM, en la cual se determinará el lindero entre el lote o inmueble respecto a las áreas de uso público y elementos naturales o artificiales a preservar cuando hubiere lugar.

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

El DAPM expedirá una demarcación donde se establezcan las normas urbanísticas del predio así :

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

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

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

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

- | | | |
|----|---|-------------------------------------|
| a. | Para vivienda de una sola alcoba: | 30 M ² (vivienda mínima) |
| b. | Para vivienda de dos alcobas: | 50 M ² |
| c. | Para vivienda de tres alcobas: | 70 M ² |
| d. | Para vivienda con más de tres alcobas, el índice de habitabilidad se incrementará en veinte metros cuadrados (20 M ²) por alcoba adicional. | |

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

Disponibilidad de servicios públicos

El índice de habitabilidad
La volumetría permitida
Las cesiones establecidas para zonas verdes, equipamiento y vías.
Los antejardines y aislamientos exigidos y los índices permitidos.

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

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

PARAGRAFO 1: Todo urbanizador, parcelador o constructor deberá a su costa instalar dos puntos de control de coordenadas con las especificaciones que para estas suministre el DAPM, si para adelantar una construcción o reparación se afecte cualquier punto de control de coordenadas del plano de Santander de Quilichao, deberá obtener permiso previo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

CAPITULO 2

DE LAS CESIONES

CESION Y ADECUACION DE VIAS PUBLICAS

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

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

ARTICULO 141: Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser pavimentadas por el urbanizador, parcelador o constructor, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Presente Plan.

PARAGRAFO 1: Cuando se trate de vías de dos (2) calzadas deberá, pavimentar la calzada que dé frente al globo de terreno a desarrollar, incluida la construcción del andén y la mitad del separador central.

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

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

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

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

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

CAPITULO 3

AREAS DE CESION DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 146: Toda urbanización o parcelación debe ceder a título gratuito y mediante Escritura Pública en favor del Municipio, el 15% del área total del predio a desarrollar para zonas verdes y el 3% del área bruta para Equipamiento Colectivo Institucional en áreas claramente definidas y de forma separada, independiente del uso a que esté destinada la urbanización o parcelación, además de las áreas de terreno para vías públicas que determine el Esquema Básico suministrado por Planeación Municipal y de las vías resultantes del proyecto de urbanización o parcelación, incluidas las bahías de estacionamiento que impliquen desplazamiento de las secciones de andén y antejardín.

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

ARTICULO 148: Las cesiones para zonas verdes iguales o inferiores a quinientos metros cuadrados (500 M²) y de equipamiento colectivo inferiores a 100 (m²), deben ser compensadas en dinero o canjeadas por terrenos de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la Oficina de Catastro Municipal o la Entidad que haga sus veces, previa orden del Alcalde Municipal y concepto favorable de Planeación Municipal, con el fin de adquirir áreas de zonas verdes bien sea en aquellos sectores que presenten déficit de las mismas o en el banco de tierras para parques públicos que se determina con posterioridad al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

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

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

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

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

- Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
- Areas en terrenos inestables o inundables.
- Areas con pendientes mayores de 45°.

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

ARTICULO 152: Además de lo establecido en el artículo anterior, el urbanizador o parcelador debe diseñar, dotar, construir e instalar en las áreas cedidas como zonas verdes, el equipamiento colectivo recreativo en proporción de 50% destinada para recreación activa y 50% para recreación pasiva, conforme a los necesidades, criterios y lineamientos fijados en el

presente Acuerdo y el que determine el Instituto Municipal para el Deporte y la Recreación y el DAPM respectivamente, o la (s) entidad (es) que cumpla (n) dichas funciones.

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

CAPITULO 4

NORMAS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 156: El Concejo Municipal mediante Acuerdo a iniciativa del alcalde, previo estudio de la Administración Municipal, definirá los usos permitidos de mayor impacto, la reglamentación que fije el área y las condiciones mínimas requeridas para su funcionamiento, lo cual se deberá verificar en sitio, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. Origen de los impactos: ambiental, urbano o social.
- b. Área construida del local o establecimiento.
- c. Cumplimiento a la exigencia de estacionamientos, de conformidad con lo establecido en el presente Plan Básico de Ordenamiento.

ARTÍCULO 157: CONCEPTO DE USO DEL SUELO. Corresponde al DAPM expedir conceptos de Uso del Suelo, la cual constituye solo, uno de los requisitos para el funcionamiento de los

establecimientos industriales, comerciales o de otra naturaleza, abiertos o no al público, de acuerdo con lo señalado en disposiciones Nacionales y Municipales.

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

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

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

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

CAPITULO 5

REGLAMENTACION URBANISTICA Y ARQUITECTONICA

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

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

NORMAS ESPECIFICAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

PARAGRAFO: Sobre las vías peatonales no se permitirán voladizos.

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

REQUISITOS GENERALES DEL TERRENO PARA URBANIZACIONES

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

- Que se propongan en las áreas de actividad y según la destinación de uso que fija el presente Plan.
- Que garanticen condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno, así como de defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- Que ofrezcan la posibilidad de instalación y conexión a las redes existentes de los servicios públicos básicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo, gas y telefonía.
- Que permitan la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción de suficientes vías de acceso que garanticen una eficiente comunicación con el sistema vial y de tránsito del municipio.
- Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido en las normas sobre conservación de recursos naturales y de protección del medio ambiente.
- Que cumplan con las demás normas establecidas en el presente Plan y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen.

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

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

Mapa de pendientes naturales del terreno a escala 1:250

Mapa de procesos erosivos a escala 1:250.

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 6

PROCESO DE URBANIZACION

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

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

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

- a. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- b. Que sean dotadas de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfonos (redes principales y auxiliares), aseo urbano y de vías, instalación de dispositivos de control del tránsito (ductos para semáforos, señalización y demarcación), de acuerdo con las especificaciones del diseño y construcción que para cada zona y para tal efecto establezcan la Administración Municipal y/o las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos en su reglamentación.
- c. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamiento colectivo y vías al Municipio, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento.
- d. Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento colectivo, de acuerdo con las normas establecidas para cada tipo de urbanización. La habilitación de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.

- e. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades, establecidas en el presente Plan y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

ARTÍCULO 173: URBANIZACIONES RESIDENCIALES: Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado).

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

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

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

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

- Para vivienda unifamiliar: Seis (6.00) metros.
- Para vivienda bifamiliar: Siete (7.00) metros.
- Para vivienda multifamiliar: Doce (12.00) metros.
- Frente a vías Arterias : Ocho (8,00) metros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 180: URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y MIXTAS O AGRUPACIONES. Las urbanizaciones comerciales, industriales y mixtas o agrupaciones,

podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual, por el sistema de conjunto horizontal o por el sistema de loteo individual, de acuerdo con las normas y en las zonas que se establecen en el presente Plan y demás disposiciones que lo complementen y reglamenten.

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

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

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

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

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

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

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

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

TITULO VI

PROGRAMAS DE EJECUCION DEL PBOT

CAPITULO 1

PLAN DE INVERSIONES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 185: PROGRAMA DE EJECUCION. El Plan de Inversiones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, está conformado por el corto plazo (vigencia 2.000) y el Mediano y Largo Plazo. Su principal fuente de financiamiento le conforman los Ingresos Corrientes de la Nación, los recursos de la Ley 60 de 1993, La sobretasa a la gasolina y Recursos Propios.

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

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

ARTICULO 186: CORTO PLAZO. La realización de inversiones en el corto plazo tienen como objetivo principal realizar estudios y proyectos que le permitan al Municipio contar con herramientas para poder fortalecerlo en el mediano y el largo plazo.

Su ejecución está en cabeza de las siguientes dependencias Despacho del Alcalde, Secretaria de Gobierno, Secretaria de Desarrollo, Instituto Municipal para el Deporte y la Recreación, Instituto Municipal de Cultura, Secretaria de Educación, Departamento Administrativo de Fomento Económico e infraestructura, Departamento Administrativo de Planeación, Secretaria de Salud pública, Secretaria de Tránsito, Unidad de la Reforma Urbana y Vivienda de Interés Social. Por parte de la Administración Descentralizada Emquilichao.

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

CAPITULO 2

INSTRUMENTOS DE GESTION

ARTICULO 188: DEFINICION. De conformidad con los principios que inspiraron la expedición de la Ley 388 de 1.997, los “instrumentos de gestión” son las herramientas, los medios o los mecanismos de que legalmente dispone la Administración Municipal, para realizar eficazmente todas las acciones propias de la función pública del ordenamiento territorial dentro de la órbita de sus respectivas competencias.

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

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

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

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

PLAN PARCIAL DE RENOVACION: ZONA DE LA ANTIGUA ESTACION DEL FERROCARRIL

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

OBJETIVOS GENERALES.

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

- De las actividades del comercio informal
5. Restitución del Espacio Público ocupado ilegalmente

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

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

COMPONENTES. Este Plan se compone de los siguientes elementos:

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

OBJETIVOS GENERALES:

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

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

Operaciones estructurantes y proyectos:

1. Recuperación de espacio públicos
 - a. Recuperación del Río Quilichao en su recorrido por el área urbana con amoblamiento urbano.
 - b. Amoblamiento integral del Río Quilichao en su recorrido por el área urbana
1. Revitalización del centro de la ciudad
 - a. Inventario del Patrimonio Arquitectónico del centro
 - b. Participación ciudadana en el desarrollo del centro histórico de la ciudad
 - c. Estudio de renovación urbana del centro histórico de la ciudad
1. Equipamiento Colectivo Urbano

- a. Construcción sede Colegio Fernández Guerra, en lote antigua Villa Olímpica
- b. Adecuación sede actual alcaldía municipal como Casa de la Cultura.
- c. Construcción Mirador de Belén y manejo de su entorno
- d. Construcción CAM en sede actual del Colegio Fernández Guerra, Casa Consistorial y Policía Nacional.
- e. Construcción Sede Universidad del Valle.

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

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

OBJETIVOS GENERALES. Son objetivos generales los siguientes:

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

DELIMITACION.

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

Operaciones estructurantes y proyectos.

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

- Recuperación memoria colectiva urbana
- j. Construcción Mirador Santa Inés
- k. Construcción Mirador La Esperanza

ARTICULO 193: PLAN PARCIAL ZONA “LA CORONA”. FUNCION.

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

COMPONENTES.

Se compone de los siguientes elementos:

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

OBJETIVOS GENERALES.

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

DELIMITACION.

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

OPERACIONES ESTRUCTURANTES Y PROYECTOS.

- **Recuperación de espacios públicos**
 - a. Amoblamiento integral de las zonas verdes del casco urbano
 - b. Recuperación del río Quilichao en su recorrido por el area urbana con amoblamiento urbano
- Cultura urbana comunitaria
 - a. Construcción de cultura ciudadana entorno a las normas urbanísticas

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

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

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

Son instrumentos de actuación, entre otros, las unidades de actuación urbanística, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, la cooperación entre partícipes, la adquisición de inmuebles por

enajenación voluntaria o por expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, los bancos de tierras, los modelos supletivos de bases de actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, etc.

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

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

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

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

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

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

PARAGRAFO : La Administración asumirá lo reglamentado mediante la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios acerca de esta materia en sus normas y procedimientos, para la aplicación de la plusvalía.

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

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

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

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

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal a los Veintiséis (26) días del mes de diciembre del año dos mil (2000).

HARDY AMBUILA RODRIGUEZ
Presidente (Sesión)

NORLEY MERA ZÚÑIGA
Secretario General

Joel V.

INDICE

TITULO I COMPONENTE GENERAL

Capitulo 1	Generalidades	1
Capitulo 2	Visión, objetivos generales del PBOT	1
Capitulo 3	Políticas de Ordenamiento y estrategias generales	3
Capitulo 4	Jerarquía de las Normas Urbanísticas	10
Capitulo 5	Clasificación estructurante del Suelo Municipal	12

TITULO II COMPONENTE URBANO

Capitulo 1	Delimitación	12
Capitulo 2	Delimitación de Areas de Expansión	16
Capitulo 3	Del Sistema vial, Plan vial de tránsito y transporte	21
Capitulo 4	Normas generales del sistema vial	24

TITULO III COMPONENTE RURAL

Capitulo 1	Corredores Interregionales	25
Capitulo 2	Zona de producción económica	26
Capitulo 3	Suelo de protección	29
Capitulo 4	De la Vivienda rural	35
Capitulo 5	De las Parcelaciones	37
Capitulo 6	Areas con amenazas naturales y medidas para su manejo	38
Capitulo 7	El patrimonio cultural, políticas y normas de conservación	40

TITULO IV PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

Capitulo 1	Plan de Servicios Públicos	43
Capitulo 2	Plan de Espacio público	48
Capitulo 3	Desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social	53

TITULO V DE LOS TRATAMIENTOS Y DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Capitulo 1	Disposiciones generales	54
Capitulo 2	De las cesiones	56
Capitulo 3	Areas de cesión de zonas verdes y equipamientos	57
Capitulo 4	Normas generales de los usos del suelo	58
Capitulo 5	Reglamentación urbanística y arquitectónica	60
Capitulo 6	Proceso de urbanización	62

TITULO VI PROGRAMAS DE EJECUCION DEL PBOT

Capitulo 1	El Plan de Inversiones del Plan Básico de Ordenamiento	65
Capitulo 2	Instrumentos de gestión	66

PROYECTO DE ACUERDO
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO

ANEXO No. 1

PLANOS

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

PROYECTO DE ACUERDO
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO

ANEXO No. 2

GLOSARIO

PROYECTO DE ACUERDO
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO

ANEXO No. 3

ASIGNACION USOS DEL SUELO URBANO DE ACUERDO A CLASIFICACION CIU

PROYECTO DE ACUERDO
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO

ANEXO No. 4

PROGRAMAS Y PROYECTOS