



CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL QUINDÍO C.R.Q

ACTA DE CONCERTACIÓN INTERINSTITUCIONAL SOBRE LOS ASUNTOS AMBIENTALES DE LA REVISIÓN EXCEPCIONAL DE LA NORMA URBANÍSTICA AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA, QUINDÍO.

ASISTENTES

Por la Corporación Autónoma Regional del Quindío:

Director General **JOSÉ MANUEL CORTÉS OROZCO**
 Jefe Oficina Asesora de Planeación **VÍCTOR HUGO GONZÁLEZ GIRALDO**

Por la Alcaldía del Municipio Quimbaya:

Alcalde **ABELARDO CASTAÑO MARÍN**
 Secretaría de Planeación **AMANDA CARDONA GIRALDO.**

Fecha: 16 de febrero de 2021
Lugar: Sala Juntas de la Dirección General de la CRQ
Asistentes: Representantes de la Corporación Autónoma Regional del Quindío y de la Alcaldía de Quimbaya.

I. Objetivo General.

Concertar los asuntos ambientales en el marco del Proyecto de Modificación Excepcional de Norma Urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya.

II. Objetivos Específicos.

1. Finalizar el proceso de concertación del Proyecto de Modificación Excepcional de Norma Urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya.
2. Firmar los acuerdos y compromisos en caso del municipio continuar con el proceso de concertación.

Rdjo
 ACE
 16-Feb-2021

III. Antecedentes.

Que la Ley 99 de 1993 en el artículo 31 numeral 5 señala que " *las Corporaciones Autónomas deben participar con los demás organismos y entes competentes en el ámbito de su jurisdicción, en los procesos de planificación y ordenamiento territorial a fin de que el factor ambiental sea tenido en cuenta en las decisiones que se adopten, y así mismo de acuerdo al numeral 29 le corresponde apoyar a*

M



los concejos municipales, a las asambleas departamentales y a los consejos de las entidades territoriales indígenas en las funciones de planificación que les otorga la Constitución Nacional”.

Así mismo, en el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997, define los determinantes de los Planes de Ordenamiento Territorial, en el cual expresa: *“En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las determinantes que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes:*

- 1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos naturales.*
- 2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.*
- 3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia...”*

Que el artículo 24 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el parágrafo 6 del artículo 1 de la ley 507 de 1999, asigna a las Corporaciones Autónomas Regionales la función de concertar los asuntos exclusivamente ambientales de las propuestas de revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial de los entes de su jurisdicción.

Que el artículo 28, numeral 4 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los dispuesto en el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, y el artículo 1 del Decreto 2079 de 2003, establece que las revisiones y ajustes de los Planes de Ordenamiento Territorial se someterán a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

Que, el artículo 6 del Decreto 4002 de 2004, señala que *“las modificaciones excepcionales a las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo, definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrán emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde Municipal, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación”.*



Que, el artículo 7 del Decreto 4002 de 2004, indica el procedimiento para aprobar y adoptar las revisiones, estableciendo que todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 9 de del Decreto 4002 de 2004, define los documentos para la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos, el cual deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos y estudios técnicos, sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta sustentación del mismo a juicio de las distintas instancias y autoridades de consulta, concertación y aprobación:

- a) *Memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento Vigente.*
- b) *Proyecto de acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión.*
- c) *Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.*

Que el Alcalde del municipio de Quimbaya, Quindío presentó documento con radicado No. 09730 del 13 de octubre de 2020. Documentación necesaria con el objetivo de que se inicie el proceso de concertación de los asuntos ambientales del proyecto de modificación excepcional de norma urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya.

Que una vez revisada la solicitud, se envió Oficio de Solicitud de Información No. 102-24 a la Secretaría de Planeación del Municipio de Quimbaya, Quindío, en el cual se manifestó lo siguiente:

"(...)

Conforme al artículo 24 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el párrafo 6 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999, se radicó en la Corporación Autónoma Regional del Quindío- CRQ, Proyecto de Modificación Excepcional de Norma Urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya para su respectiva evaluación y concertación.

Conforme a lo anterior, solicito información acorde a lo que motivó la presentación de dicho proyecto para poder expedir el respectivo Auto de Inicio, teniendo en cuenta que recientemente se realizó la concertación interinstitucional del mismo.



(...)"

Que Conforme a lo anterior, el 19 de octubre de 2020, la Secretaría de Planeación del Municipio de Quimbaya dio respuesta mediante Oficio No. 10059-20, en el que declaró lo siguiente:

"(...)

Con respecto a la referencia me permito informar, que el municipio de Quimbaya debe volver a realizar los trámites de consulta interinstitucional con el documento anteriormente concertado con la CRQ, debido a que la modificación aprobada en las sesiones del mes de mayo de 2020, tuvo concepto DE INVIABILIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO, por parte del departamento, debido a la no realización del cabildo abierto en el concejo municipal, así las cosas se tiene la necesidad de reiniciar el trámite para volver a radicar al concejo municipal.

Que la Oficina Asesora de Planeación de la Corporación Autónoma Regional del Quindío una vez realizada la evaluación de la documentación presentada, el día 20 de octubre de 2020, realizó acta de recibo de documentación del proyecto de modificación excepcional de norma urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya.

Que mediante resolución No. 2333 del 26 de octubre de 2020, se admitió solicitud para dar inicio al proceso de concertación, evaluación y aprobación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto de modificación excepcional de la norma urbanística no podrá exceder de (30) días hábiles.

Que en virtud de lo anterior, y conforme al proceso para la concertación de asuntos exclusivamente ambientales, La Corporación Autónoma Regional del Quindío CRQ citó a reunión al municipio de Quimbaya el día diez (10) de noviembre de 2020 a fin de dar a conocer al equipo de trabajo del Municipio el concepto técnico emitido por el equipo evaluador de la entidad respecto de los puntos no concertados del documento radicado; reunión que se desarrolló a cabalidad y que se dio por terminada una vez se abordó la temática propósito de la misma, finalización que contó con la aprobación de los asistentes; quedando evidencia de ello el Acta No 1 de concertación de los asuntos ambientales en el marco del Proyecto de Modificación Excepcional de Norma Urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT del municipio de Quimbaya.

Que teniendo en cuenta lo antes mencionado, y de conformidad con lo establecido en el Acta No 1 de concertación de los asuntos ambientales, una vez presentadas las observaciones generadas por el equipo técnico evaluador de la Corporación Autónoma Regional del Quindío, se solicitó al municipio de Quimbaya realizar tanto la subsanación de los puntos no concertados, como efectuar el ajuste a los documentos del proyecto a fin de dar continuidad al proceso de concertación;



Que en virtud de lo anterior y con la plena intención de desarrollar un proceso completo para realizar los ajustes necesarios se procedió a suspender términos mediante resolución No. 2584 del once (11) de noviembre de 2020 por un término no superior a 65 días hábiles contados a partir de la fecha de notificación del acto con el objeto de elaborar el informe de respuesta a observaciones al concepto de evaluación emitido por la Corporación Autónoma Regional del Quindío a fin de continuar al proceso de concertación, de conformidad con los compromisos adquiridos en el Acta No. 1.

Que mediante Oficio radicado No. E00914-21 del 26 de enero de 2021, el Municipio de Quimbaya realizó la presentación de los documentos ajustados de conformidad con el documento de evaluación técnica realizado por la CRQ, correspondientes a la MEMORIA JUSTIFICATIVA (Ajustada), PROYECTO DE ACUERDO (Ajustado) a fin de que fuera revisada por parte del equipo evaluador de la Corporación Autónoma Regional del Quindío y continuar con el proceso de concertación.

Que una vez realizada la revisión de la documentación presentada, la Oficina Asesora de Planeación notificó al municipio de Quimbaya fecha para dar reinicio al proceso de concertación, la cual quedo fijada para el día 16 de febrero de 2021.

IV. Actas.

Constituyen parte integral del presente proceso de concertación las siguientes Actas de Reunión:

- Acta No. 01 del 10 de noviembre de 2020 de Concertación.

3. Anexos.

En copia física y magnética.

- Documento Técnico de Soporte: Memoria Justificativa.
- Proyecto de Acuerdo.

V. Conclusión.

De conformidad con la normativa vigente y aplicable al tema, es importante precisar que los asuntos sometidos a concertación con las CAR - (CRQ) versan sobre temas o aspectos de contenido netamente ambiental, en los cuales confluyan determinantes o elementos intermedios que incidan en un adecuado instrumento de planificación del espacio físico municipal, así como de los usos e intensidades del suelo, aspectos relevantes para el desarrollo sostenible y tecnificado del territorio.

Handwritten signature/initials



En ese orden de ideas, la ley 99 de 1993, preceptúa como competencias de las Corporaciones Autónomas Regionales:

5) Participar con los demás organismos y entes competentes en el ámbito de su jurisdicción, en los procesos de planificación y ordenamiento territorial a fin de que el factor ambiental sea tenido en cuenta en las decisiones que se adopten;

El artículo 102 de la norma ibidem:

“Las normas ambientales son de orden público y no podrán ser objeto de transacción o de renuncia a su aplicación por las autoridades o por los particulares”

El artículo 24 de la ley 388 de 1997, frente a las instancias de concertación de los Planes de Ordenamiento Territorial determina:

1. El proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 99 de 1993 y en especial por su artículo 66, para lo cual dispondrá de treinta (30) días (...)

A su vez, la ley 507 de 1999 determina:

El Proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial (POT) se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental competente a efectos de que conjuntamente con el municipio y/o distrito concierten lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, para lo cual dispondrán, de treinta (30) días (...)

Con base en el plano normativo aplicable, es importante precisar el alcance de la Modificación Extraordinaria de Norma Urbanística propuesta por el municipio de Quimbaya, el cual está orientado a definir, y complementar contenidos en materia de norma urbanística y de ocupación del suelo, así mismo incorporar la nueva normativa nacional expedida en algunos temas.

La revisión excepcional pretendida es de alta relevancia para el municipio, toda vez que en la actualidad se encuentran en imposibilidad de expedición de licencias, lo cual genera una serie de impactos sociales, económicos y políticos administrativos que impactan dicho territorio.



Que con respecto a lo anterior, el Decreto 1077 de 2015, compilatorio del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, determinan dentro de sus artículos 2.2.2.1.2.6.2 y 2.2.2.1.2.6.3 lo siguiente:

ARTICULO 2.2.2.1.2.6.2 Modificación excepcional de normas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.

ARTICULO 2.2.2.1.2.6.3 Procedimiento para aprobar y adoptar las revisiones. Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

Ante la declaratoria de desastre o calamidad pública, los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana del proyecto de revisión podrán ser adelantados paralelamente ante las instancias y autoridades competentes.

Parágrafo. En todo caso, la revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento o de alguno de sus contenidos procederá cuando se cumplan las condiciones y requisitos que para tal efecto se determinan en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios.

Aunado a lo anterior, en virtud de lo establecido en el Artículo 49 de la Ley 1537 de 2012, referente a las concertaciones ambientales ante las corporaciones autónomas regionales:

“Sin perjuicio de las reglas contenidas en las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, en la etapa de concertación de los asuntos ambientales para la adopción, ajuste o modificación de esquemas básicos de ordenamiento territorial, planes básicos de ordenamiento territorial, planes de ordenamiento territorial y planes parciales, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, solo podrán



presentar observaciones de carácter exclusivamente ambiental en lo relacionado con el ordenamiento del territorio, las cuales deberán estar técnicamente sustentadas. Las mismas podrán ser objetadas por las autoridades municipales.

PARÁGRAFO. No hacen parte de los asuntos exclusivamente ambientales las normas urbanísticas, arquitectónicas o estructurales, ni los demás asuntos técnicos o jurídicos no ambientales. Durante la etapa de concertación de la que trata el presente artículo, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, no podrán desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración.

Que, en consideración a lo antes mencionado, La Oficina Asesora de Planeación y Dirección Estratégica de la Corporación Autónoma Regional del Quindío indicó que una vez revisada la documentación técnica y jurídica presentada inicialmente por el Municipio para la revisión Excepcional de Norma Urbanística del PBOT de Quimbaya; en principio no versaban aspectos sobre asuntos ambientales sujetos de análisis, entendiendo que la revisión obedece a temas urbanísticos;

Sin embargo, bajo el principio de responsabilidad constitucional y legal que recae sobre las Corporaciones Autónomas Regionales, se procedió a realizar evaluación que derivaron en observaciones que debían ser tenidas en cuenta por parte del ente territorial, toda vez que versaban sobre aspectos que debían ser claros para facilitar su interpretación y/o que podían inferir en una mala interpretación de las normas ambientales referidas. y/o por estar por fuera del alcance del proyecto de Modificación Excepcional de Norma Urbanística; observaciones que fueron presentadas en el Informe de Evaluación tal como lo señala el Acta No 1 de Concertación.

Siendo así las cosas y con base en lo descrito, la Oficina Asesora de Planeación de la Corporación Autónoma Regional del Quindío procedió a realizar nuevamente la revisión de los documentos presentados, a fin de verificar los asuntos exclusivamente ambientales principalmente en lo concerniente al cumplimiento y coherencia del documento respecto de la normatividad ambiental existente y al alcance de la misma de conformidad con el Informe antes mencionado.

En este orden de ideas, la Oficina Asesora de Planeación indica que una vez revisado el componente técnico y jurídico de la documentación ajustada y presentada por el municipio de Quimbaya correspondiente a la Memoria Justificativa y Proyecto de Acuerdo, se evidencia que ésta acogió las observaciones presentadas por la Corporación Autónoma Regional del Quindío en el informe de evaluación dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 respecto de lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales;



Que, como producto de lo anterior, la Corporación Autónoma Regional del Quindío resuelve concertado el Proyecto de Modificación Excepcional de Norma Urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya;

No obstante, y nuevamente sobre la base del principio de responsabilidad constitucional y legal que recae sobre las Corporaciones Autónomas Regionales, es deber de esta Dependencia proceder a realizar una serie de recomendaciones u observaciones importantes a considerar por el ente territorial no evidenciadas en el documento.

1° Respecto a las UPR:

Las Unidades de Planificación Rural se erigen como un instrumento de Planificación Intermedio para el suelo rural adoptado en los Planes de Ordenamiento Territorial, siendo de vital importancia la observación futura de los contenidos y aspectos a considerar por el municipio de Quimbaya, cuando realice el desarrollo normativo de las UPR.

En este sentido, la Corporación Autónoma Regional del Quindío si bien declara concertada la delimitación de las unidades de planificación rural, UPR, para efectos de desarrollo e intervención, el municipio deberá dar cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece que para adelantar un proceso de planificación a escala de detalle mejor que el componente rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, desarrollando el siguiente contenido:

ARTICULO 2.2.2.1.5 Planeamiento intermedio del suelo rural. Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, el plan de ordenamiento territorial podrá delimitar para la totalidad del suelo rural las unidades de planificación rural teniendo en cuenta, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. La división veredal.
2. La red vial y de asentamientos existentes.
3. La estructura ecológica principal.
4. La disposición de las actividades productivas.
5. Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.

ARTICULO 2.2.2.1.6 Contenido de la unidad de planificación rural. La unidad de planificación rural deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos cuando no hayan sido contemplados directamente en el plan de ordenamiento territorial:



1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
4. En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, además de lo dispuesto en la Sección 2 del presente Capítulo, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial.
5. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
6. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
7. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente decreto, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

Parágrafo. Los contenidos de las unidades de planificación rural que se establecen en el presente decreto podrán preverse directamente en el contenido rural de los planes de ordenamiento territorial.

Finalmente, se reitera el contenido del artículo 2.2.2.2.1.7. del Decreto 1077 de 2015; que frente al caso particular, solo se delimitaron las UPR, mas no se desarrollaron normativamente; sin embargo, cuando el municipio de Quimbaya pretenda dicha aplicación normativa, deberá someter a concertación con esta Corporación los asuntos ambientales.



ARTICULO 2.2.2.1.7 Adopción de las unidades de planificación rural. Las unidades de planificación rural podrán ser formuladas por las autoridades de planeación municipal o distrital o por la comunidad, y serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible, mediante decreto del alcalde municipal o distrital.

2° Respecto a las Usos del Suelo Urbano según Actividad:

Respecto a este punto, la Corporación Autónoma Regional del Quindío declara concertadas las normas generales de usos y aprovechamientos determinados en las zonas 1, 2, 3 y 4, sin embargo, se deja constancia que en todo caso, para el desarrollo de los usos allí descritos el municipio deberá cumplir con las siguientes determinantes ambientales:

- a. En los diseños de las edificaciones deberán respetarse los retiros de las áreas forestales protectoras relacionadas con las fuentes hídricas, nacimientos de agua, humedales, presentes en la zona urbana del municipio.
- b. Se deberán conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45°).
- c. El municipio deberá garantizar que las edificaciones no presenten amenazas ni riesgos por movimientos en masa e inundaciones.

3° Respecto al ordenamiento y normatividad rural

Respecto al ordenamiento y normatividad rural la Corporación Autónoma Regional del Quindío declara concertado el ordenamiento y normatividad rural únicamente en lo relacionado a los predios iguales o mayores a la Unidad Agrícola Familiar, UAF, dejando claridad que en todo caso para el desarrollo del suelo rural, el municipio deberá cumplir con las siguientes determinantes ambientales:

1. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del Artículo 2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, en los suelos de clase 2 y 3 no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.
2. Las licencias urbanísticas que se pretendan otorgar para la edificación de la vivienda o de aquellas que guarden relación con la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas, deberán proteger las áreas forestales relacionadas con: fajas paralelas a los cauces, nacimientos de agua y humedales. Además, se deberán conservar y mantener las masas

pl



arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45°).

3. Las licencias urbanísticas para la edificación de la vivienda o de aquellas que guarden relación con la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas, deberán otorgarse teniendo en cuenta los estudios de amenaza y riesgo del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río La Vieja, aprobado mediante Resolución 1100 de 2018.
4. Consecuente con el Artículo 2.2.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, hasta tanto éstas no sean incorporadas al Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

Solo en el proceso de revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el municipio podrá presentar la concertación las áreas para vivienda campestre.

5. Tal como lo establece el Artículo 2.2.6.2.1 del mencionado decreto, para efectos de edificación en suelo rural, solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.

4° Respecto a los suelos suburbanos

Respecto a este punto La Corporación Autónoma Regional del Quindío, en cumplimiento de su función de determinar la extensión máxima de suelos suburbanos, y en cumplimiento de la Sentencia de Tribunal Administrativo del Quindío del 16 de mayo de 2017 (radicado 63001-2333-2017-00161-00), establece para el Municipio del Quimbaya según lo determina el Artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, reconoce los siguientes corredores viales de primer y segundo orden, sobre los cuales podría concertarse usos suburbanos:

- Corredor vial Quimbaya – Montenegro
- Corredor vial Quimbaya – Alcalá



- Corredor vial Quimbaya – Filandia

Para el desarrollo urbanístico de los citados corredores deberá cumplirse con los siguientes lineamientos:

Lineamientos generales.

- Los corredores viales con tramos suburbanos sólo se pueden desarrollar en vías de primer y segundo orden.
- La amplitud máxima de los corredores será de trescientos (300) metros.
- Se deben establecer los retiros viales establecidos en la legislación vigente, según el orden al cual corresponda.
- La delimitación de los corredores viales de primer y segundo orden en la categoría de suburbanos se realizará con base en la identificación actual de la mezcla de usos urbano – rural, producto del trabajo de campo adelantado y de la revisión y análisis de la dinámica predial.
- El desarrollo y consolidación de los tramos de los corredores viales suburbanos definidos hasta los 300 metros de amplitud, dependerá de la disponibilidad y acceso a servicios públicos básicos.
- El desarrollo y consolidación de los tramos de corredores viales suburbanos definidos hasta los 300 metros de amplitud, estará sujeta al cumplimiento de las Determinantes Ambientales aplicables.

En todo caso, las licencias urbanísticas deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

- a. Los proyectos urbanísticos que se diseñen y ejecuten para cualquier uso, deben conservar el paisaje rural, por lo cual el índice de ocupación será: 30% para construcción y no menos del 70% del área debe conservarse en vegetación nativa. Si el predio carece de vegetación, se deberá sembrar árboles de especies nativas de tal forma que se preserve el paisaje rural.
- b. Los proyectos urbanísticos que se diseñen y ejecuten dentro del Polígono del Paisaje Cultural Cafetero, deben guardar armonía con los propósitos que persigue la Declaratoria por la UNESCO. En ese sentido, deberán obtenerse la viabilidad ante el Ministerio de Cultura o institución competente.
- c. Los proyectos urbanísticos que se diseñen y ejecuten deberán cumplir con la protección de las franjas protectoras en los ríos y quebradas corresponden a retiros de 30 metros a lado y lado



- d. Se deberán conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45°).
- e. Los proyectos urbanísticos deberán tener en cuenta la presencia de nacimientos y humedales de agua los cuales deben ser protegidos con retiros mínimos de 100 metros a la redonda, y 30 metros respectivamente
- f. Los proyectos urbanísticos que requieran la remoción de árboles deberán solicitar permiso de aprovechamiento forestal ante la autoridad ambiental. Los árboles aprovechados deberán ser compensados con la siembra de cinco por cada uno talado o según lo que determine la Corporación.

Densidades máximas de construcción sobre suelos suburbanos

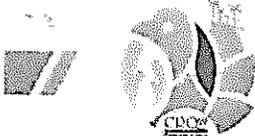
los proyectos de parcelación que sean viables según los lineamientos generales y específicos anteriormente citados, deberán cumplir con las densidades máximas de construcción en cumplimiento del numeral 31 del artículo 31 de la ley 99 de 1993:

Se entiende por densidad máxima de vivienda suburbana, el número de viviendas por unidad de área bruta, medida en hectáreas.

- Para vivienda campestre no podrá ser mayor a 4 viviendas/Ha neta (Lotes de 2500 metros cuadrados). Se entiende como área neta la resultante de descontar del área bruta, áreas para la localización de infraestructura para el sistema principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos; el predio no podrá ser inferior a 2 hectáreas (Unidad Mínima de Actuación) y no menos de 70% del área del proyecto deberá quedar en vegetación nativa.

Lo anterior indica que cada parcela de 2500 metros deberá cumplir los siguientes aspectos:

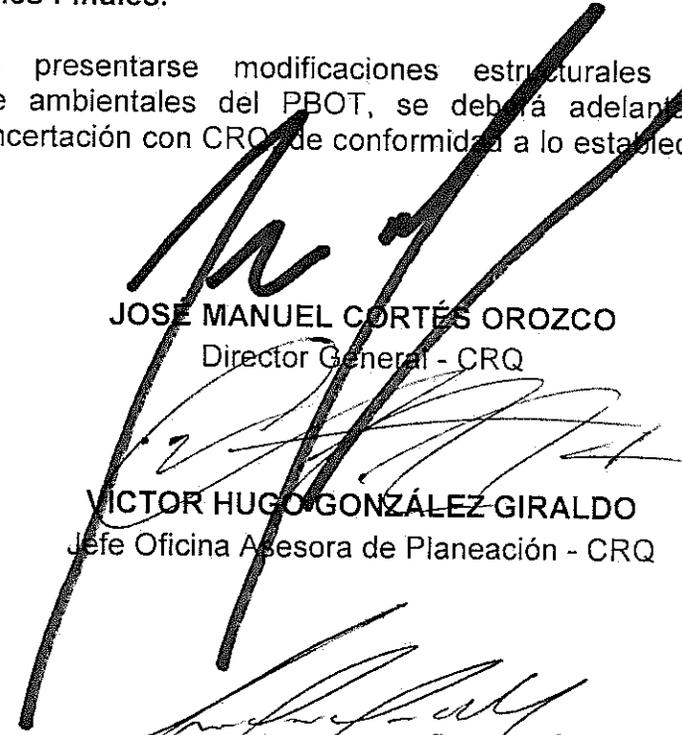
- El área bruta de la parcela destinada a la ocupación, no podrá superar el 30%.
- Para fines de protección del paisaje rural, se deberá garantizar que el 70% del área bruta de la parcela será para la vegetación nativa, de tal forma que permita crear o mantener una funcionalidad ecológica con el fin de proteger o conservar la biodiversidad local y regional.



- Para otro uso, el predio no podrá ser inferior a 2 hectáreas y no menos de 70% del área del proyecto deberá quedar en vegetación nativa.

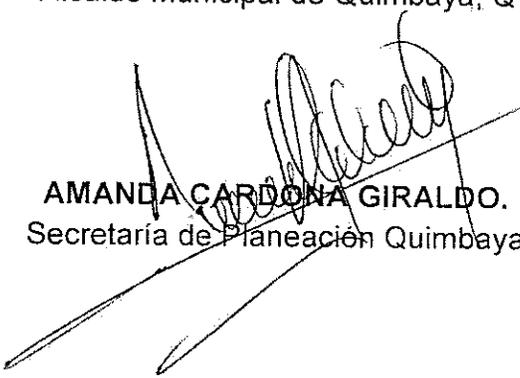
Consideraciones Finales.

En caso de presentarse modificaciones estructurales de los asuntos exclusivamente ambientales del PBOT, se deberá adelantar nuevamente el proceso de concertación con CRQ de conformidad a lo establecido en las normas vigentes.

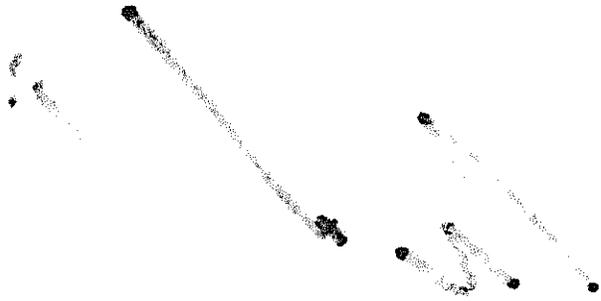

JOSE MANUEL CORTÉS OROZCO
Director General - CRQ


VICTOR HUGO GONZÁLEZ GIRALDO
Jefe Oficina Asesora de Planeación - CRQ


ABELARDO CASTAÑO MARÍN
Alcalde Municipal de Quimbaya, Q


AMANDA CARDONA GIRALDO.
Secretaría de Planeación Quimbaya

Elaboró y proyectó: Víctor Hugo González Giraldo – Jefe Oficina Asesora de Planeación
Aprobó: José Manuel Cortés Orozco, Director General 



*

*

*

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

5300 S. DICKINSON DRIVE

CHICAGO, ILLINOIS 60637

TEL: 773-936-3733

FAX: 773-936-3733

WWW: WWW.PHYSICS.UCHICAGO.EDU