



**ACUERDO MUNICIPAL Nro. 017
(DICIEMBRE 24 DE 2021).**

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL 005 DEL 2020 Y SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE NORMA URBANÍSTICA DEL ACUERDO N° 13 DE JUNIO 27 DE 2000, PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIMBAYA QUINDIO, en ejercicio de sus facultades Constitucionales y legales y en especial las conferidas en los Numerales 2° y 10° del artículo 313 de la Constitución Política Nacional, el artículo 71 de la ley 136 de 1994 y el artículo 13 de la ley 434 de 1998, y

ACUERDA:

ARTICULO 1: DERÓGUESE, el acuerdo municipal 005 del 30 de mayo del 2020 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA UNA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL AL ACUERDO N° 13 DEL 27 DE JUNIO DE 2000, PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA”

ARTICULO 2: ADÓPTESE la modificación excepcional del municipio de Quimbaya, acuerdo municipal número 013 de junio 27 de 2000, conforme a las disposiciones que a continuación se determinan.

ARTÍCULO 3: ADICIÓNASE el PARÁGRAFO PRIMERO, AL ARTICULO CATORCE: ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL, al acuerdo 013 de junio 27 de 2000, conforme al siguiente contenido:

PARAGRAFO PRIMERO: Para los predios de viviendas que se localicen a menos de 10.00(m) de la corona del talud, estas se podrán construir, sí y solo sí, se ejecutan las obras de estabilización, por ello se debe contar con los estudios geotécnicos, estudios hidrológicos e hidráulicos y el diseño estructural; que determinen las obras de estabilización de los taludes con el fin de que estos se comporten adecuadamente cuando estos sean sometidos a diferentes fuerzas o eventos, tales como peso propio, peso de edificaciones, fuerza sísmica, nivel freático, escorrentía superficial, etc.

Así las cosas, estas construcciones se puede realizar condicionado a que:

- El predio no se encuentre en las zonas de alto riesgo.
- El predio no se localice en zonas de protección ambiental.

- Que el solicitante de la licencia de construcción anexe los estudios técnicos necesarios que garanticen la estabilización del talud y la seguridad de las viviendas. (estudios geotécnicos, estudios hidrológicos e hidráulicos y el diseño estructural), se aclara que estos estudios asumidos a su propio costo del solicitante.
- Que el solicitante y el urbanizador constructor responsable sean responsables de la construcción de la totalidad de las obras de estabilización del talud y manejo de aguas lluvias.

ARTÍCULO 4: ADICIÓNASE: el artículo 23A, SOBRE NORMATIVIDAD RURAL, al acuerdo 013 de junio 27 de 2000, conforme al siguiente contenido:

En materia rural, el municipio, de igual forma que la urbana, carece de normatividad general y específica, por ende, se hace necesario establecer cómo se va a desarrollar el suelo rural de una manera equilibrada y ordenada desde lo ambiental y agrícola, hasta los posibles servicios, actividades y diferentes actuaciones que se puedan dar en las diferentes categorías que la desarrollan.

La base para el ordenamiento del suelo rural se consagra en el decreto 3600 de 2007 y sus decretos complementarios, los cuales fueron compilados por el decreto único reglamentario 1077 de 2015, además de las determinantes ambientales de la Corporación Autónoma Regional del Quindío – CRQ, resolución 720 del 2010.

Tal como lo define el ARTÍCULO 2.2.2.2.1.1:

Con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, en los procesos de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán dar cumplimiento a las determinantes que se desarrollan en el presente Capítulo, las cuales constituyen normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

De acuerdo con lo establecido, esta modificación excepcional busca que el municipio incorpore en su ordenamiento territorial la normatividad existente que se generó posteriormente a su adopción inicial, y que hoy por hoy, no se encuentran incorporadas y no pueden garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural.

En este sentido, se hace necesario incorporar en el ordenamiento territorial del municipio de Quimbaya, las diferentes actuaciones permitidas en las diferentes categorías del suelo rural.

3.1.1 CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL

Las categorías del suelo rural que se determinan, constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley.

3.1.1.1 De protección

El decreto 1077 de 2015 el cual en su ARTÍCULO 2.2.2.2.1.4 el cual realiza la categorización del suelo rural el cual se indica a continuación: Las categorías de protección suelo rural que se

determinan en este artículo constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley:

1. Áreas de conservación y protección ambiental. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, tales como:

1.1 Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas.

1.2 Las áreas de reserva forestal.

1.3 Las áreas de manejo especial.

1.4 Las áreas de especial importancia eco sistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.

Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.2.2 del presente decreto, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural. Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios. Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

Deberán señalarse las áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo necesarias para resolver los requerimientos propios de uno o varios municipios y que se definan de conformidad con la normativa vigente.

5. Áreas de amenaza y riesgo. Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

3.1.1.2 De desarrollo restringido

En estas categorías encontramos los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios, definiendo lo siguiente, teniendo en cuenta lo planteado en el numeral.

4.6.2 Políticas para ordenamiento suelo Suburbano:

En los suelos suburbanos, la unidad mínima de actuación será de 2 hectáreas para todos los usos, cuyas densidades máximas serán definidas por la autoridad ambiental competente. El índice de ocupación será equivalente al 30% del predio, (descontando las áreas de suelos de protección) de las diferentes actuaciones, es el que define el decreto 1077 de 2015, según el desarrollo de la norma, además a esto se deben cumplir con los requisitos y lineamientos definidos por la CRQ mediante las resoluciones 1774/2018 y 3088/2018, en materia urbanística para los suelos suburbanos, La altura máxima para vivienda en esta categoría, no podrá ser mayor a 7(m) (a cubierta- máximo 2 pisos- no se permite altillo). En materia de usos se definen los principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

Para el suelo suburbano se analizan los corredores suburbanos, corredores viales que fueron definidos en resolución 1774/2018 y 3088/2018 de la corporación autónoma regional del Quindío-CRQ, esta modificación lo único que planteara serán los usos propuestos como: principales, compatibles, condicionados y prohibidos (es de indicar que dichos usos solo serán aplicables cuando el suelo cumpla con la condición de suelo suburbano y posterior a la concertación de la revisión General del PBOT con la CRQ); teniendo en cuenta los lineamientos técnicos definidos en dichas resoluciones, igualmente se hace necesario aclarar que dichas resoluciones solo indican cuales son las extensiones máximas de los corredores viales, no indican cuales son los polígonos del suelo suburbano ya que esto se definirán en un proceso de concertación con la corporación donde se definirán claramente qué predios cumplen con todas las condiciones técnicas para ser considerados como suelo suburbano.

Usos propuestos para los corredores suburbanos del municipio de Quimbaya.

En materia de corredores suburbanos, se adoptan los lineamientos técnicos para la definición y concertación de los suelos con posibles usos suburbanos definidos por la CRQ mediante las resoluciones 1774/2018 y 3088/2018.

En materia de corredores suburbanos, analizan los corredores viales que fueron definidos en resolución 1774/2018 y 3088/2018 de la corporación autónoma regional del Quindío-CRQ, esta modificación lo único que planteara serán los usos propuestos como: principales, compatibles, condicionados y prohibidos (es de indicar que dichos usos solo serán aplicables cuando el suelo cumpla con la condición de suelo suburbano y posterior a la concertación de la revisión General del PBOT con la CRQ); teniendo en cuenta los lineamientos técnicos definidos en dichas resoluciones, igualmente se hace necesario aclarar que dichas

resoluciones solo indican cuales son las extensiones máximas de los corredores viales, no indican cuales son los polígonos del suelo suburbano ya que esto se definirán en un proceso de concertación con la corporación donde se definirán claramente qué predios cumplen con todas las condiciones técnicas para ser considerados como suelo suburbano.

Lo siguientes corredores viales para posibles usos suburbanos en el municipio de Quimbaya son:

CORREDOR SUBURBANO	LOCALIZACION	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
1	Corredor Quimbaya-Montenegro: inicia casco urbano y termina puente sobre el rio robe, vía Montenegro.	Servicios Comercio	Restaurantes Alojamiento Recreación asociada al turismo Estaciones de servicio Agrícola	Vivienda campestre	Industria Almacenamiento Pecuaría avícola y porcícola
2	Corredor Quimbaya-Filandia: inicia en el casco urbano y termina el límites con Filandia	Servicios Comercio	Restaurantes Alojamiento Recreación asociada al turismo Estaciones de servicio Agrícola	Vivienda campestre	Industria Almacenamiento Pecuaría avícola y porcícola Moteles
3	Corredor Quimbaya-Alcalá: inicia Casco Urbano y termina en límites con Alcalá, valle del cauca	Servicios Comercio	Restaurantes Alojamiento Recreación asociada al turismo Estaciones de servicio Agrícola	Entretenimiento de alto impacto Vivienda campestre, Moteles	Industria Almacenamiento Pecuaría avícola y porcícola

Para efectos de la aplicabilidad de los usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos, a que se refieren las resoluciones 1774 de 2018 y 3088 de 2018, solo serán aplicables una vez se surta el proceso de concertación de la revisión General del PBOT para la definición de los tramos dentro de los corredores viales que cumplen con las condiciones de suelo suburbano.

Para el ordenamiento del suelo rural, diferente a los corredores o suelos suburbanos ya definidos, se desarrollará mediante Unidades de Planificación Rural UPR en la totalidad del suelo rural. Los polígonos que delimitaran estas UPR, obedecen a los límites verdales, definidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio. Cada una de las 26 UPR se identificará con el

nombre correspondiente de cada vereda. Las UPR, se formularán y desarrollarán de acuerdo a los lineamientos establecidos en el decreto 3600 de 2007, compilado en el decreto único reglamentario 1077 de 2015.

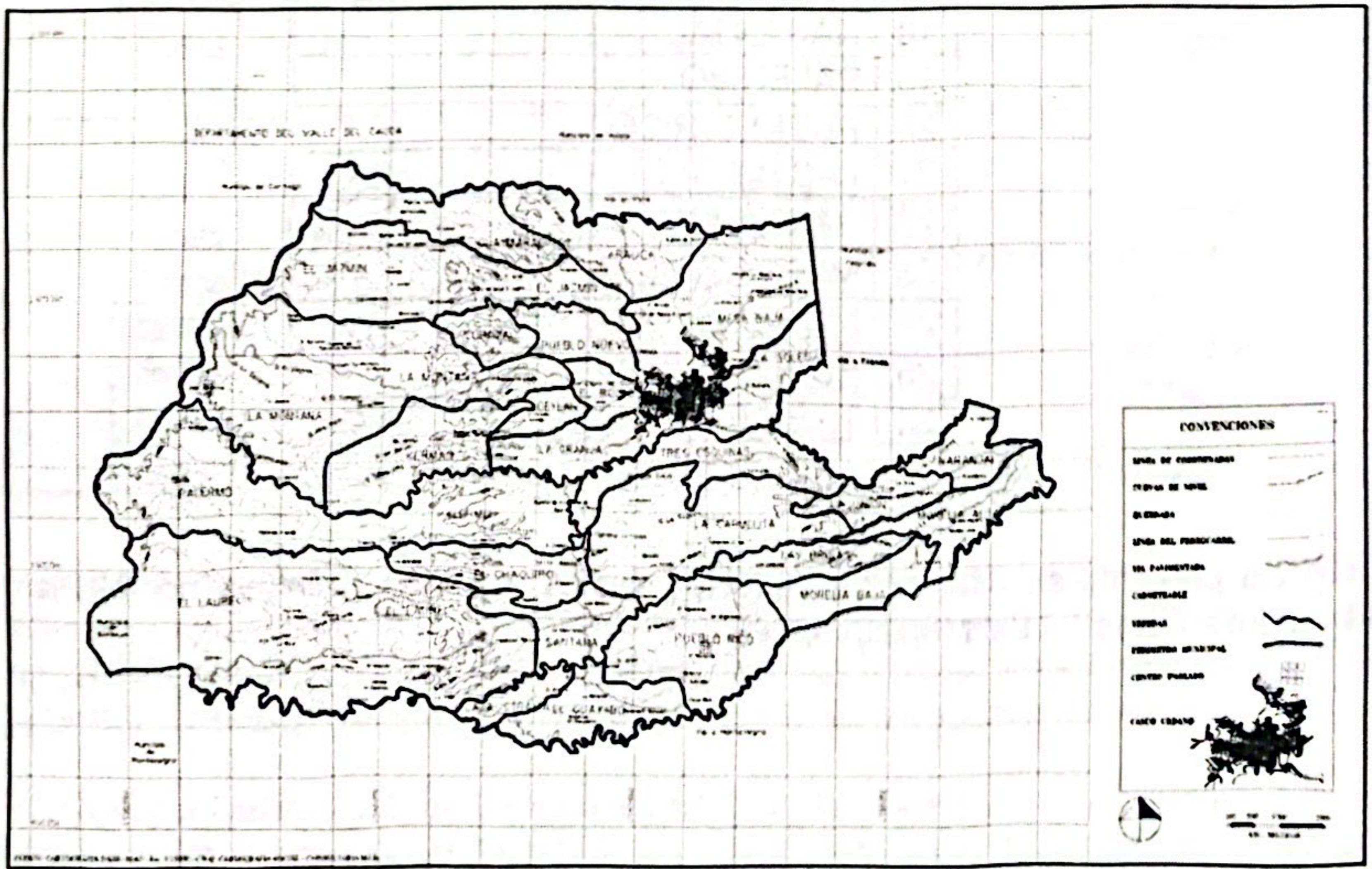
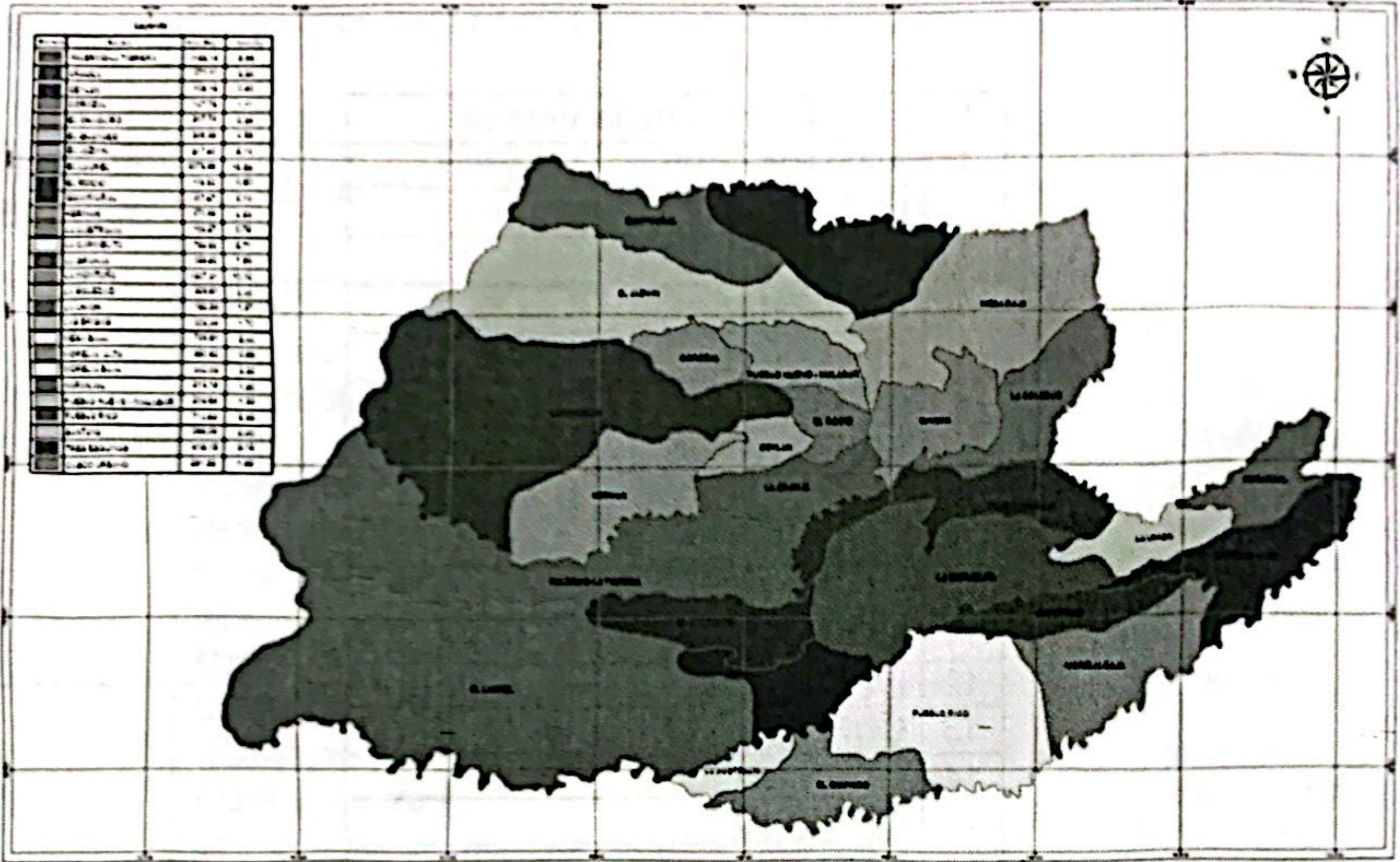
Por lo tanto los limites veredales establecen las siguientes UPR

#	Nombre de la Vereda
1	ARAUCA
2	EL CHAQUIRO
3	EL GUAYABO
4	EL JAZMÍN
5	EL LAUREL
6	GUAYMARAL
7	KERMAN
8	LA CARMELITA
9	CEILAN
10	LA GRANJA
11	LA MONTAÑA
12	LA SOLEDAD
13	COROZAL
14	LA UNION
15	EL ROCIO
16	LA AUSTRALIA
17	MESA BAJA
18	NARANJAL
19	PALERMO
20	PUEBLO RICO
21	LAS BRISAS
22	SANTA ANA
23	MORELIA ALTA
24	MORELIA BAJA
25	PUEBLO NUEVO
26	TRES ESQUINAS

En caso de presentarse diferencias entre los límites veredales definidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio.

En consecuencia, de lo anterior, se presenta el mapa de la delimitación de las UPR, para el municipio de Quimbaya.

Mapa Unidades de Planificación Rural UPR municipio de Quimbaya



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-QUIMBAYA 2000-2011
Estructura general del territorio AX-01

El PBOT mediante el acuerdo 013 del 2000, en su componente rural definió centros poblados. Sin embargo, en consecuencia, con el decreto 3600 de 2007, compilado en el decreto único reglamentario 1077 de 2015, en la respectiva formulación y desarrollo de las diferentes UPR, se deberá incluir la delimitación de los centros poblados rurales, de acuerdo con los criterios definidos en el inciso 2° del párrafo del artículo 1° de la Ley 505 de 1999.

La localización de los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte, se realizará en la formulación y desarrollo de las diferentes UPR, establecidas para el municipio.

En la presente modificación excepcional de norma urbanística solo se pretende definir los límites de las UPR teniendo en cuenta la delimitación definidas por el PBOT-Acuerdo 013/2000, no se definen normas urbanísticas para este tipo de desarrollos por UPR, ya que no es el alcance de este documento.

Así las cosas, el municipio de Quimbaya solo define los límites de la UPR teniendo en cuenta el artículo 2.2.2.2.1.5 del decreto 1077 de 2015; ya que se delimita la totalidad del suelo rural teniendo en cuenta la división vereda del municipio.

En el presente documento no se tiene dentro del alcance definir los contenidos de la UPR, ya que no es el alcance de esta revisión, así las cosas, los contenidos establecidos en el artículo 2.2.2.2.2.1.6 contenido

de la unidad de planificación rural, se definirán en otra instancia de concertación, por ello en el municipio de Quimbaya no se podrá desarrollar ningún proyecto como UPR hasta que no se defina las normas de manejo, uso, conservación, protección, etc.

SUELO RURAL

Para el suelo rural y como norma general, en toda esta clasificación de suelo, las viviendas rurales que se desarrollen, deben cumplir con las áreas de construcción definidas en el presente documento, las densidades definidas para el municipio de Quimbaya por la Corporación CRQ (1 vivienda por cada 5 hectáreas), y con un máximo de altura de la edificación de hasta dos pisos sin altillo con una altura máxima de construcción de 7(m). Esto para los predios que no pertenezcan a áreas de categoría de desarrollo restringido, ya que estas, cuentan con normatividad específica para su desarrollo particular. La autorización de estas actuaciones, deberán regirse por las demás normas de carácter general y lo establecido por las determinantes ambientales expedidas por la autoridad competente, que incidan directamente en el ordenamiento territorial.

Es de aclarar que para todos los efectos de desarrollo del suelo rural se debe cumplir con las determinantes ambientales establecidas por la corporación autónoma regional del Quindío.

INDICES DE OCUPACION Y APROVECHAMIENTO

PARA EFECTOS DE DESARROLLAR LAS EDIFICACIONES EN LOS PREDIOS EXISTENTES QUE SE ENCUENTRAN LEGALIZADOS EN LA ZONA RURAL, SE TENDRAN EN CUENTA LOS SIGUIENTES ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

ÁREA DEL PREDIO	ÁREA TOTAL DE ZONAS DURAS	ALTURA MÁXIMA
PREDIOS CON UN ÁREA MENOR A 500 M2.	ÁREA MINIMA DE ZONAS DURAS 80(M2)	máximo de edificación de hasta dos pisos sin altillo; altura máxima (7m)
	ÁREA MÁXIMA DE ZONAS DURAS 150(M2)	
PREDIOS CON UN ÁREA MAYOR A 500 M2 Y MENOR A 1.000M2.	250(M2)	máximo de edificación de hasta dos pisos sin altillo; altura máxima (7m)
PREDIOS CON UN ÁREA MAYOR A 1.000 M2 Y MENOR A 2.000M2.	300(M2)	máximo de edificación de hasta dos pisos sin altillo; altura máxima (7m)
PREDIOS CON UN ÁREA MAYOR A 2.000 M2 Y MENOR A 5.000M2.	600(M2)	máximo de edificación de hasta dos pisos sin altillo; altura máxima (7m)
PREDIOS CON UN ÁREA MAYOR A 5.000 M2 Y MENOR A 20.000M2.	700(M2)	máximo de edificación de hasta dos pisos sin altillo; altura máxima (7m)
PREDIOS CON UN ÁREA MAYOR A 20.000 M2 Y MENOR A 50.000M2.	1000(M2)	máximo de edificación de hasta dos pisos sin altillo; altura máxima (7m)
PREDIOS CON UN ÁREA MAYOR A 50.000M2.	MÁXIMO HASTA EL 3%	máximo de edificación de hasta dos pisos sin altillo; altura máxima (7m)

DEFINICIONES PARA EL MUNICIPIO

- **ÁREA TOTAL DE ZONAS DURAS:** Es el total de las zonas duras de un predio (andenes, corredores, piscinas, área de construcción en el primer piso bajo cubierta), es decir es la porción del área del suelo que puede ser ocupada.

• **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** Es el total de las áreas de construcción de la edificación el cual se obtiene de sumar el área de construcción del primer piso y el segundo piso.

Nota: Qué según la legislación agraria, Resolución 041 de 1996 (septiembre 24), se establecen las Extensiones UAF, en la cual el municipio de Quimbaya tiene:

Unidad agrícola familiar: según potencialidad productiva: agrícola: de 5 a 10 (has); mixta o ganadera: de 10 a 15 (has).

Grupo de Municipios	Potencialidad productiva	
	Agrícola	Mixta o ganadera
Filandia, Montenegro y Quimbaya (Zona 10)	5 a 10 Hectáreas	10 a 15 Hectáreas
Génova, Calarcá, Pijao, Buenavista, Salento y Córdoba (Zona 11)	6 a 12 Hectáreas	12 a 25 Hectáreas
Armenia, La Tebaida y Circasia (Zona 12)	4 a 10 hectáreas	

ente: Resolución 041 de 1996 del Ministerio de Agricultura

El párrafo anterior es una norma regulatoria, para índices y aprovechamientos, mas no para subdivisión predial, lo que se plantea es que los lotes que estén en la actualidad por debajo o por encima de lo estipulado por la UAF cuenten con su respectivo índice de ocupación, índice de zonas duras y definición de la altura máxima para procesos de construcción, y en ningún caso para subdivisión predial.

En ningún caso en el Municipio de Quimbaya se autorizará la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

Densidades establecidas, tipos de usos: vivienda unifamiliar asociada a la actividad agrícola”

ARTÍCULO 5: MODIFÍCASE el artículo 26 del acuerdo 013 de junio 27 de 2000, el cual quedará así:

NORMAS GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA.

NORMAS GENERALES

Ahora es claro determinar que para el municipio de Quimbaya todo proyecto que genere una actuación de urbanismo, diseño y planteamiento de vías, espacios públicos y servicios públicos, tendrán la obligatoriedad de entregar de manera gratuita al municipio el 20% de área del total de lote para predios iguales o mayores a 2.000(m²), En los proyectos urbanísticos se podrá constituir

la urbanización mediante escritura pública y dicho porcentaje de cesión se debe destinar para la construcción de vías, andenes, sardineles, áreas comunitarias, zonas de recreación y zonas verdes.

En ningún caso podrá entregarse áreas de cesión en zonas categorizadas como protección ambiental. Los suelos de protección son reconocidos por norma general, urbanística específica de usos en su interior.

Art 15 ley 388-97 "Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse".

Sin deterioro de la funcionalidad del proyecto, la compensación podrá darse en todo o en parte de la cesión obligatoria. El valor de la compensación se determinará según las normas de valoraciones de predio que establece el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 762 de 1998, o aquellos que los sustituyan o modifiquen. Nunca será inferior al valor comercial del m² del terreno urbanizado dentro de la misma zona homogénea en la cual se ubica el proyecto. La determinación del valor y forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobada por la Secretaría de hacienda municipal.

La destinación de los recursos provenientes del pago de la obligación de cesión tendrá como finalidad la inversión en proyectos de espacio público determinados el PBOT o el plan de desarrollo municipal. El depósito de estos dineros se hará en un fondo tipo cuenta presupuestal y contable, abierto para tal fin. Dentro de los planes de inversión anuales de los planes de desarrollo, se determinarán los proyectos de espacios públicos y equipamiento con el producto de lo recaudado por concepto de cesiones.

El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS y VIP será del 20% del área neta urbanizable, con destinación exclusiva a espacio público municipal, sin incluir zonas de protección ambiental y áreas del plan vial.

Estos porcentajes aplican para las zonas donde los predios no se encuentren urbanizados.

PARAGRAFO PRIMERO: En los predios con un área mayor o igual a 2.000 (m²) y en los cuales se pretenda realizar una subdivisión material para obtener predios menores a dicha 2.000(m²) se deberá realizar las cesiones obligatorias del 20% del área total del lote.

CONDICIONES PUNTUALES PARA LA ATRIBUCIÓN Y ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN

• CONDICIONES DE ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN ANTICIPADAS

Entregas anticipadas de zonas de cesión. Los propietarios de predios sin urbanizar, podrán proponer al municipio de Quimbaya, o éste a ellos, la entrega anticipada de zonas de cesión que se recibirán a título gratuito, de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés general o de utilidad pública contemplados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Quimbaya, los instrumentos que lo desarrollen o complementen o el plan de desarrollo municipal.

En los desarrollos urbanísticos que hagan la entrega cesión anticipada debidamente entregada y escriturada, se contabilizarán dentro de los porcentajes de cesión exigidos por la normatividad urbanística aplicable en el momento de licenciamiento urbanístico.

• ÁREAS DE CESIONES PARA VÍAS.

Son las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que estén dentro del lote incluidas en los proyectos viales aprobados en el PBOT, así como las que permitan la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que hagan posible la continuidad del desarrollo vial del municipio; éstas deberán cumplir con lo establecido sobre el sistema vial y la movilidad y las demás normas que rigen para las actuaciones urbanísticas, redes de servicios públicos y las demás normas de diseño y construcción y de los componentes del espacio público.

Estas se clasifican en:

- Las requeridas para la conformación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de uso público, con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren.
- Las requeridas para la dotación y construcción de equipamiento, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.
- Las requeridas para la construcción de equipamiento público, en metros cuadrados de acuerdo con el número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

Nota: Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen sobre predios ya urbanizados que cumplieron efectivamente con la exigencia urbanística por suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento o por zona verde pública bajo normas anteriores, deberán ajustarse a la normativa actual, cuando se quieran realizar modificaciones a la urbanización inicialmente aprobada o se quiera construir haciendo uso de los aprovechamientos de la norma vigente al momento de realizar las modificaciones, en estos casos deberán compensar lo faltante de las obligaciones urbanísticas luego de establecer la concordancia y equivalencia entre las normativas aplicadas con respecto a dicha obligación.

Todo lote que sea objeto de subdivisión o reloteo, trasladará las obligaciones por concepto de áreas de cesión pública para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en forma proporcional a los lotes resultantes, de forma que se mantenga la obligación del lote matriz.

En el caso de integración, la obligación corresponderá a la equivalente al área resultante.

La definición de las áreas de cesión y la forma de cumplimiento y entrega se determinarán al momento de otorgar las licencias de urbanización y construcción a los lotes resultantes.

El cumplimiento de esta obligación urbanística con pago en dinero, en el sitio o en otro sitio y la disposición del suelo para la construcción de parques, parques lineales, plazas, plazoletas, zonas verdes y/o para la construcción de equipamiento será definidas por la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 6. ADICIÓNASE el artículo 27A, SOBRE ZONAS NORMATIVAS, al acuerdo 013 de junio 27 de 2000, conforme al siguiente contenido:

“ARTÍCULO VEINTISIETE A: ZONAS NORMATIVAS”

Para el municipio de Quimbaya a lo referente a la clasificación de los usos del suelo en el área urbana y la expedición de las licencias de urbanismo y construcción; se definen zonas normativas por sus características geomorfológicas, estructura urbana y tendencias de desarrollo y ocupación.

CLASES DE USO DEL SUELO. Los distintos usos se clasifican teniendo en cuenta la tipología edificatoria y el impacto de su actividad en su entorno, según las características físicas del espacio en el cual se llevan a cabo, es decir, la capacidad de soporte que tienen las construcciones para albergar un determinado uso y el cubrimiento que éste tenga dentro de la ciudad. La clase de artículo, producto o servicio que se ofrezca dentro de la edificación corresponde a la clasificación de actividades. Estas se restringen, regulan o condicionan en algunos sectores de acuerdo con su contexto específico y los objetivos planteados.

El uso del suelo urbano puede ser definido como mixto, comercio en local de barrio mezclado con vivienda, evidenciándose un uso más fuerte en las cercanías de la plaza de Bolívar o de plaza de mercado y sobre la carrera 6ª, en términos generales la periferia es de actividad residencial. Los diferentes equipamientos urbanos, llámense educación, salud y recreación se encuentran diseminados a lo largo del casco urbano, es evidente la falta de planificación en su ubicación presentándose conflicto de uso, es así como se evidencian depósitos de basura o desechos sólidos que están siendo manejados como botaderos a cielo abierto en vecindarios con vivienda, los centros educativos en diferentes zonas residenciales, los servicios recreativos en la periferia, el hospital Vecino al cementerio; No está claramente determinada la zona industrial, la heterogeneidad del uso del suelo se ve claramente en el mapa respectivo.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ASIGNACIÓN DE USOS.

1. Consolidar las características físicas del municipio de acuerdo con directrices planteadas en el componente general del Plan Básico de ordenamiento Territorial P.B.O.T del Municipio de Quimbaya.
2. Consolidar y proteger las áreas residenciales, en concordancia con las características, el impacto generado por ciertos usos y las demandas ambientales.
3. Recuperar y consolidar las características morfológicas de las diversas piezas funcionales que constituyen la base de la vida cotidiana en el territorio.

CONDICIONES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS.

La asignación de usos del suelo parte de las siguientes condiciones generales:

1. La capacidad que tiene el entorno inmediato a la zona de interacción, las infraestructuras urbanas y las construcciones para albergar el uso permitido.
2. La capacidad y calidad del espacio público que se tenga en el entorno para soportar el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos que se generan a partir del uso de actividades particulares, las cuales deben ser generadas y mantenidas según la magnitud de la demanda del uso a desarrollar y el impacto que este genere en el contexto.
3. Impactos, estos se graduarán en dos escalas: Urbana y local, asignándole una escala de cobertura física, que permita la ubicación de un determinado uso en una categoría específica.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

Los usos urbanos se clasifican, para efectos de su definición y reglamentación en:

1. Uso Principal: Es el uso predominante que determina los usos, y, en consecuencia, se permite en la totalidad del sector normativo al cual se asigna.
2. Uso Restringido: Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse.
3. Uso complementario: Es el uso que contribuye al correcto funcionamiento de los usos principales. Se permite en los lugares y condiciones determinadas en la ficha normativa.
4. Uso Prohibido: Es aquel uso que por sus condiciones no se permite desarrollar en una zona determinada del municipio, para el caso puntual del municipio de Quimbaya se determina que aquellos usos que no se describen en la normatividad actual ni en los usos permitidos, restringidos o prohibidos, no podrán ubicarse en ningún caso

Como se viene manifestando, ninguno de los usos acá planteados son nuevas propuestas, estos son recogidos del acuerdo 013 del 2000. Para el caso de los usos de protección ambiental que se encuentran enunciados en este numeral, esta modificación excepcional no tiene el alcance de modificar o plantear norma urbanística para estos suelos, ya que requeriría unos estudios ambientales específicos, que desbordan el alcance de este ejercicio. Los usos que se encuentran en el municipio de Quimbaya son:

I. UR RESIDENCIAL:

1. URU VIVIENDA unifamiliar
2. URB VIVIENDA bifamiliar
3. URM VIVIENDA multifamiliar

II. UI INDUSTRIAL.

4. UI1 INDUSTRIA extractiva
5. UI2 INDUSTRIA

III. UC COMERCIAL.

6. C1 COMERCIO minorista diario
7. C2 COMERCIO minorista frecuente
8. C3 COMERCIO minorista medio
9. C4 COMERCIO industrial liviano
10. C5 COMERCIO industrial pesado
11. C6 COMERCIO recuperación de materiales.
12. C7 COMERCIO sala de exhibición vehículos, maquinaria equipo.
13. C8 COMERCIO mayorista.
14. C9 CENTRALES mayoristas de víveres.
15. C10 SUPERMERCADOS y almacenes por departamentos.
16. C11 CENTROS comerciales y pasajes
17. Comerciales cubiertos.
18. C12 COMERCIO de alto riesgo colectivo

IV. US SERVICIOS

- 19. S1 SERVICIOS personales generales
- 20. S2 SERVICIOS medios
- 21. S3 OFICINAS
- 22. S4 SERVICIOS básicos
- 23. S5 SERVICIOS personales especiales
- 24. S6 Talleres de servicio liviano
- 25. S7 Talleres industriales de reparación y mantenimiento.
- 26. S8 SERVICIOS mayores de reparación y mantenimiento.
- 27. S9 SERVICIOS al vehículo liviano
- 28. S10 SERVICIOS al vehículo pesado
- 29. S11 SERVICIOS mortuorios
- 30. S12 SERVICIOS de recuperación y selección de materiales.
- 31. S13 SERVICIOS de salubridad.

V. USC SERVICIOS COMUNITARIOS.

- 32. SC1 Áreas verdes y recreativas.
- 33. SC2 Áreas educativas.
- 34. SC3 Áreas de salud.
- 35. SC4 Áreas de asistencia y protección social.
- 36. SC5 Áreas especiales.

VI. UPA PROTECCION AMBIENTAL

- 37. UPA1 Parques naturales.
- 38. UPA2 Jardines y viveros.
- 39. UPA3 Bosques y praderas.
- 40. UPA4 Parques ornamentales.

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

1. USO RESIDENCIAL				
Actividad	Lineamiento general	Tipología	Definición	
UR Residencial	Edificación destinada a dar descanso o cobijo a una o más personas de manera permanente o temporal. Para cada uno de los tipos vivienda se debe garantizar el acceso directo desde la vía pública a cada unidad. Para vivienda en agrupación, se debe garantizar el acceso al conjunto a	URU	Vivienda Unifamiliar	Es el tipo de vivienda situada en lote independiente, en construcción agrupada o individual, con acceso exclusivo desde la calle o el espacio público.
		URB	Vivienda Bifamiliar	Corresponde a dos unidades de vivienda que comparten estructuras, muros, y/o espacios comunales un mismo lote. Cada una tiene acceso independiente desde la

	través de una vía pública. Las viviendas construidas en agrupación o en tipología multifamiliar, deben estar dotadas de los correspondientes parqueaderos y áreas privadas de equipamiento comunitario	URM	Vivienda Multifamiliar	calle o el espacio público Es la edificación constituida por tres o más viviendas con acceso común desde la vía vehicular. Puede darse en agrupación o en edificación individual. Se caracteriza por tener zonas comunes de copropiedad.
--	--	-----	------------------------	---

2. USO INDUSTRIAL	
TIPO	Definición

UI1 INDUSTRIA extractiva	Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.
UI2 INDUSTRIA transformadora.	Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo con el tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1) y Grupo dos (2). <ul style="list-style-type: none"> • UI2M INDUSTRIA mediana • UI2L INDUSTRIA liviana Lo que se busca por coherencia normativa y evitar conflictos de uso del suelo, es que todo lo referente a industria, sea desarrollado sobre este polígono, y en cuanto a servicios y otros usos compatibles, cuando sea el trámite específico, se dará alcance a cada una de estas necesidades, y serán las autoridades competentes que determinaran el desarrollo de estas frente al cumplimiento de los requisitos específicos de norma.

3. Uso Comercial		
Lineamiento general	Clasificación	
<p>Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.</p>	<p>Venta de Bienes</p> <p>a. Alimentos al detal, para el consumo diario: tiendas y similares, comercio informal de alimentos.</p> <p>b. Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías.</p> <p>c. Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.</p> <p>d. Artículos de librerías y papelerías al detal.</p>	<p>Venta de Servicios</p> <p>a. Servicios personales: Salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería</p> <p>b. Servicios alimenticios al detal: Cafeterías y heladerías</p> <p>c. Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, Marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.</p>
<p>Grupo 2</p> <p>Compatibles con el uso residencial, pero con restricciones en su localización por tener algún impacto ambiental o urbanístico dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios:</p>	<p>Venta de Bienes</p> <p>a. Textiles al detalle: almacenes de ropa, de telas y paños, de cortinas.</p> <p>b. Artículos para el hogar: almacenes de muebles, de electrodomésticos, de artículos para el hogar.</p> <p>c. Artículos de cuero y varios.</p> <p>d. Artículos fonográficos: almacenes de discos.</p> <p>e. Artículos de lujo: joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.</p> <p>f. Instrumental: equipos científicos y aparatos fotográficos.</p> <p>g. Repuestos eléctricos y electrónicos.</p> <p>h. Artículos de ferreterías.</p> <p>i. Exhibición y ventas de vehículos.</p> <p>j. Ventas de artículos funerarios (funerarias)</p> <p>k. Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, agropecuarios y artículos de construcción, (material de río, cemento y ladrillo).</p>	<p>Venta de Servicios</p> <p>a. Recreativos: cines, tabernas, cafés conciertos, bolos, juegos de mesa permitidos, clubes sociales.</p> <p>b. Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.</p> <p>c. Reparación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías, encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores eléctricos y electrónicos.</p> <p>d. Profesionales: oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros, economistas, odontólogos, etc.</p> <p>e. Turístico: hoteles, aparta-hoteles y residencias.</p> <p>f. Financieros: compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.</p> <p>g. Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorros.</p> <p>h. Alimenticios: restaurantes y cafeterías.</p> <p>i. Parqueaderos: provisionales y permanentes.</p> <p>j. Casas distribuidoras</p>

<p>Grupo 3</p>	<p>Establecimientos que por la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no es compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.</p>	<p>Venta de Bienes: a. Distribuidoras mayoristas: alimentos, bebidas, drogas. b. Ferreterías y construcción. Maquinaria y equipo. d. Varios: bodegas de almacenamiento, depósitos, trilladoras y compras de café. e. expendios de carne, salsamentarías, f. Supermercado.</p>	<p>Venta de Servicios: a. Recreativos: asadores, estaderos, tabernas. Fuentes de soda y discotecas. (marco de</p>
<p>Grupo 4</p>	<p>Establecimientos dedicados a la venta de servicios que debido al equipo de actividades que en ellos se realiza, producen un impacto social negativo y por ello tienen restricciones de localización.</p>	<p>Venta de Bienes: a. Grilles y b. Cantinas y bares c. Casas de lenocinio</p>	<p>Venta de Servicios</p>
<p>Grupo 5</p>	<p>Establecimientos que por estar dedicados a la actividad que en ellos se desarrolla producen un impacto social negativo mayor y por ello requieren mayores restricciones de localización.</p>		<p>Venta de Servicios: a. Moteles, amoblados y similares. b. Talleres de mecánica automotriz y pintura</p>

4 Uso Servicios Institucional	
Lineamiento general	Clasificación
Grupo 1	Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.
Grupo 2	No compatibles con el uso residencial y con restricciones en su localización, tales como: Policía, Cárcel, anfiteatros, centros de rehabilitación, instalaciones militares y similares a las actividades en las que se ubican.

5 Uso Servicios Comunitario				
Lineamiento general	Clasificación			
Definición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4

TIPO A	Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que debido a su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.	De educación Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.	De salud. Puestos y centros de salud, consultorios particulares, clínicas y hospitales.	De educación. Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, universidades.	De comunicaciones Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.
TIPO B	Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de ciudad, que por su cubrimiento y magnitud considerables producen un alto impacto ambiental y urbanístico y requieren restricción de localización. Su localización debe ser consultada y autorizada por la junta de planeación.	De abastecimiento. Plaza de mercado.	De transporte Terminales terrestres de pasajeros y de carga.	De servicios públicos Acueducto, alcantarillado y energía (Subestaciones).	

6 Uso Servicios Recreacional		
Lineamiento general	Clasificación	
Los establecimientos recreacionales son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, sin atentar contra la integridad del entorno natural.	Grupo 1	COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.
	Grupo 2	COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL Debido a su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

USOS RESTRINGIDOS POR SU IMPACTO

TIPO DE IMPACTO	USO	CONDICION PARA SU UBICACION
SOCIAL	AMOBALDOS MOTELES Y SIMILARES	Localización: Alejado de la vivienda. Aislamiento: Zonas verdes de aislamiento y transición con un ancho mínimo de 10 metros sobre el costado de la vía pública independientes de los retiros ya establecidos por la ley 1228 de 2008.
		Localización: Deberán estar localizadas en áreas retiradas de zonas de uso residencial, usos comunitarios y como mínimo a 100 metros y no podrán localizarse sobre los ejes viales estructurantes.

	<p>CASAS DE LENOCINIO, COREOGRÁFICOS, Y SIMILARES</p>	<p>Aislamiento: Deberán proveer un aislamiento acústico tal, que evite ruidos y sonidos que afecten un determinado sector de la población.</p> <p>La construcción, ampliaciones, modificaciones y reparaciones deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.</p>
--	--	--

TIPO DE IMPACTO	USO	CONDICION PARA SU UBICACION
-----------------	-----	-----------------------------

<p>FISICO Y URBANISTICO</p>	<p>TALLERES</p>	<p>Metalmecánica, mecánica automotriz y pintura, Diagnosticentros, Servitecas, mantenimiento automotriz con capacidad mayor a diez (10) vehículos.</p> <p>Requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud del uso del suelo ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura. • Visto bueno de las empresas públicas de energía y la Secretaría de Tránsito para las instalaciones correspondientes. • Cumplir con los espacios mínimos de servicios para su funcionamiento tales como: baño, vestier, ducha, depósito, zona de trabajo, parqueo, circulación y maniobra de vehículos, zonas de administración y atención al cliente (oficina).
------------------------------------	------------------------	---

TIPO DE IMPACTO	USO	CONDICION PARA SU UBICACION
IMPACTO AMBIENTAL	CEMENTERIOS	<p>Cementerios, Jardines de paz, Camposanto y hornos crematorios</p> <p>Localización: La localización será en área distinta a la demarcada como centro de la ciudad y a una distancia no menor de 500 m. de edificaciones como hospitales, escuelas, colegios, centros educativos, mataderos, plantas de procesamientos de alimentos y supermercados.</p> <p>Vías: El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial de la ciudad, con el fin de evitar conflictos en la prestación del servicio.</p> <p>Estudios: deberá elaborarse un estudio de impacto ambiental.</p> <p>Aislamiento: Zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de 15 m. por todo el perímetro.</p> <p>Parqueaderos: Se debe disponer de un área de parqueo con capacidad mínima de 70 vehículos. Se podrán exigir áreas mayores o menores con base en las condiciones de tránsito vehicular o de volumen de servicios.</p> <p>Áreas de Servicio: Las edificaciones que se destinen a la administración deberán incluir, además, los servicios esenciales a su función, los siguientes: Osarios, puesto de primeros auxilios, depósitos, compactadores e incineradores y unidades sanitarias.</p>

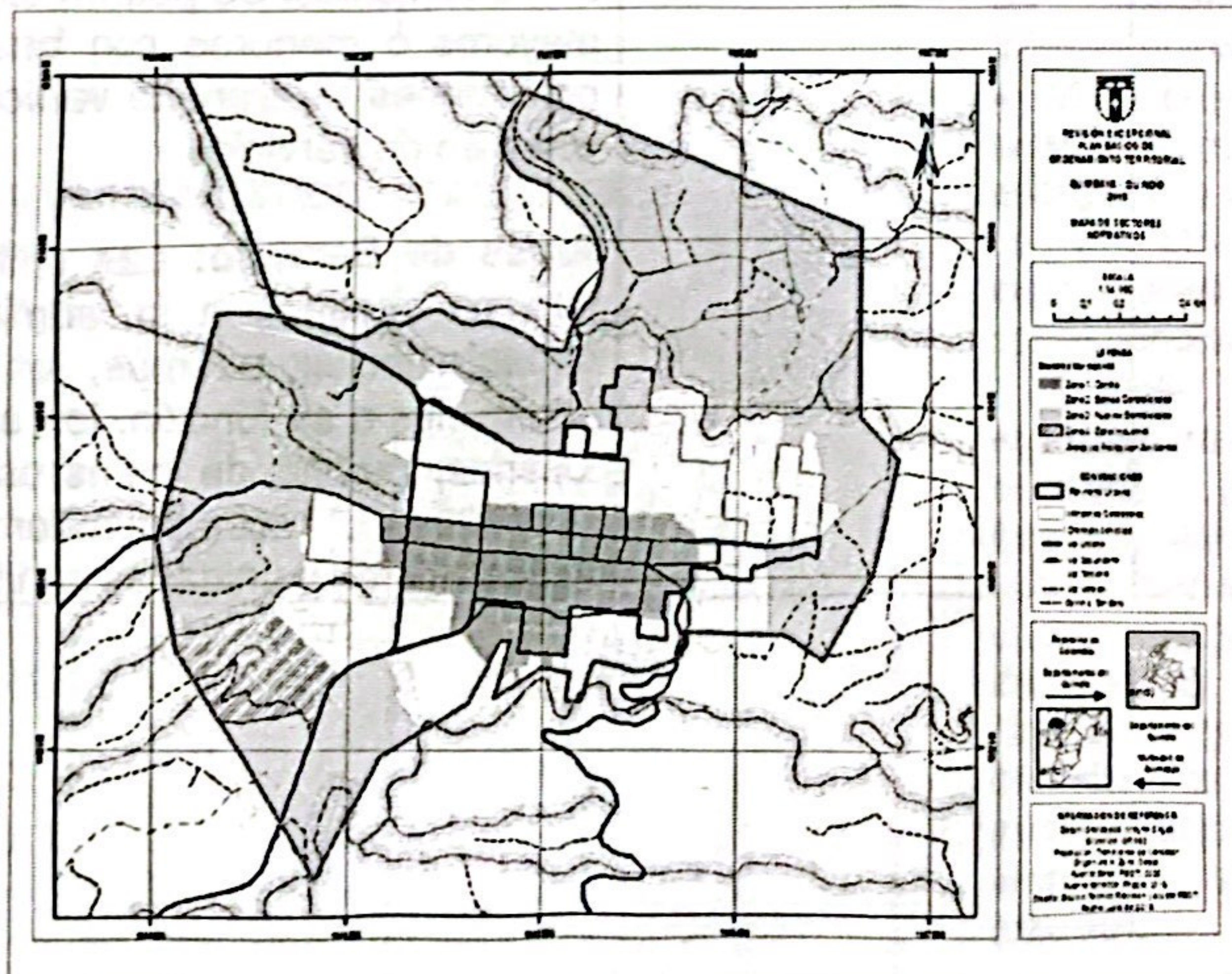
<p>EXPENDIOS DE MATERIALES EXPLOSIVOS</p>	<p>Los expendios de materiales explosivos están prohibidos en el municipio de Quimbaya.</p>
<p>LOS RELLENOS SANITARIOS</p>	<p>No podrán localizarse dentro de los perímetros urbanos, ni en las áreas de expansión, ni en desarrollos suburbanos, ni sobre pendientes que pertenezca a causes de aguas. Esta regla será aplicada para las plantas de tratamiento, conforme a lo establecido en el artículo 79 del presente Reglamento.</p>

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PARA LA DEFINICIÓN DE ZONAS NORMATIVAS EN EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA.

El suelo urbano se clasifica en cuatro zonas normativas. A saber:

- 1. ZONA 1 - CENTRO
- 2. ZONA 2 - BARRIOS CONSOLIDADOS
- 3. ZONA 3 - NUEVAS BARRIALIDADES
- 4. ZONA 4 - INDUSTRIAL Y ACTIVIDADES DE ALTO IMPACTO

Mapa Sectores Normativos



NOTA: ARTÍCULO PBOT- COORDENADAS DEL PERIMETRO URBANO.

En el municipio de Quimbaya, el perímetro urbano se definió mediante el acuerdo 013/2000-PBOT, el cual en su artículo 15, numeral 1- PERIMETRO URBANO indica lo siguiente:

EL PERÍMETRO URBANO: El Municipio será adicionado por el presente acuerdo que da piso legal al Plan Básico de Ordenamiento incorporando un área aproximada de 603.945 mtrs cuadrados (60.39 ha.) Determinada por las coordenadas, punto 1, 1.004.450 norte.1.145.720 este, el punto 2, coordenadas 1.146.780 este, 1.004.030 norte, el punto 3. Con las coordenadas 1.146.780. este. 1.003.480 norte y cerrando con el recorrido de la banca del ferrocarril y cuyos linderos aproximados son: por el norte del punto 1 al punto 2 en longitud de 1,1140.17mtrs. por el occidente límites con la antigua vía del ferrocarril en longitud de 998.54 mtrs, por el oriente del punto dos al punto 3 en longitud de 550 mtrs, por el sur en recorrido por el antiguo perímetro en longitud de 1.196.84 mtrs, considerando que en el mediano plazo (6 años) las áreas disponibles correspondientes al actual perímetro adicionado son suficientes para las dinámicas constructivas y la demanda de vivienda en el Municipio. La ampliación del perímetro en el largo plazo (9 años) debe responder a la necesidad, es decir en el caso de que las áreas disponibles de suelo dentro del actual perímetro se encuentren agotadas o por causales de excepción. Las cuales deberán estar debidamente sustentadas ante el concejo municipal quien deberá adoptarlas como tal.

DELIMITACION ZONAS

El municipio de Quimbaya está clasificado en cuatro grandes zonas de desarrollo constructivo histórico, las cuales tiene que ver con un momento histórico importante como es el movimiento sísmico de 1.999, esto determina que Quimbaya en su área urbana se determina a partir de:

1. Zona Consolidada de la ciudad ubicada en el centro de la ciudad y sus barrios contiguos, en este se ubican usos mixtos tales como: Residencial, Comercial, Servicios, La Zona Centro presenta características urbanas, tales como: Alturas entre 2 y 10 pisos, diversas actividades en los usos residencial, comercial, de servicios y servicios comunitarios, y además una estructura definida por una cuadrícula ortogonal homogénea. El uso principal para esta zona es el uso comercial caracterizado por ser compatibles con el uso residencial, pero con restricciones en su localización por tener algún impacto ambiental o urbanístico, y también aquellos establecimientos que por la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no es compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.
2. Zona cuyo uso principal es la residencial principalmente vivienda unifamiliar y bifamiliar, se localiza inmediatamente después de la zona centro, su uso principal es el uso de vivienda y el complementario es el uso comercial. Esto es venta de bienes y servicios locales. En esta zona se presenta conflictos de uso de suelo en sectores puntuales como la existencia de uso industrial y de servicio automotriz.
3. Zona de Vacíos Urbanos al interior del perímetro urbano: Para estas zonas del municipio se aplicará el tratamiento de Desarrollo, y se determinará la siguiente norma general: Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de acuerdo con las directrices dadas desde el PBOT del Municipio de Quimbaya, o de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Mediante la aprobación de una licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y se trate de predio(s) localizado(s) en zonas delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

4. Zona Industrial y Alto Impacto: Para el desarrollo de los usos que se permiten y restringen en esta zona, será necesario la aprobación parte del municipio en cabeza de la secretaria de planeación la aprobación de un plan integral de implantación de a la zona, donde deje claridad impactos, coberturas y articulación a la trama espacial y urbana de la zona para tal fin los proyectos deberán contar con:

- **Plano de localización y articulación a los ejes estructurantes del ordenamiento territorial del municipio.**
- **Plan de transito donde se mitiguen impactos y se garantice la no afectación a la movilidad de la zona.**
- **Plan de gestión ambiental.**
- **Y el cumplimiento de todas las normas municipales y nacionales para el funcionamiento de cada uso.**

CONDICIONES GENERALES PARA CADA ZONA NORMATIVA

Para la expedición de cualquier tipo de licencia la Secretaría de Planeación e Infraestructura tendrá en cuenta la presente clasificación de zonas normativas, y además exigirá el cumplimiento de la clasificación de los suelos contenida en el documento Zonificación de Amenazas Geológicas para los Municipios del Eje Cafetero Afectados por el Sismo del 25 de enero de 1999 (Cabecera Municipal de Quimbaya – Quindío). Esto regirá, hasta que no sea incorporados los estudios básicos de que trata el decreto único reglamentario 1077 de 2015, ya que el alcance de esta modificación excepcional no pretende realizar los estudios básicos de gestión del riesgo, dado que hoy por hoy, la entidad territorial, no cuenta con los recursos humanos, técnicos y económicos, para afrontar este tipo de responsabilidad, aun sabiendo, que algunas instituciones regionales cuentan con insumos actualizados al día de hoy que servirían como línea base al municipio para su estructuración, No sobra destacar que en materia del artículo 189 del decreto 019 de 2012, sobre delimitación de zonas de amenaza o riesgo en las revisiones de los PBOT, que esta norma, por su propia expresión literal, solo aplica para revisiones ordinarias de contenidos de mediano y largo plazo, que no es el tipo de revisión de POBT que aquí se propone.

De igual forma, el desarrollo perfil urbano, se garantiza desde la norma propuesta, dado en que en cada zona se establece la altura básica permitida (#pisos) y la alta máxima permitida (# Pisos). La edificabilidad adicional que se plantee, deberá estar sujeta a requisitos específicos, los cuales son determinantes para poder optar a ella.

Por otra parte, como argumento técnico, se buscó consolidar el área urbana, en pro de potencializar y consolidarla como ciudad compacta. Por último, las decisiones de mayor edificabilidad, se articularia con las posturas sobre el déficit de vivienda municipal, y que en algunas zonas de puede desarrollarse en altura sin afectar su tipología de vivienda, ni el paisaje inmediato.

Finalmente, las determinantes ambientales por ser normas de superior jerarquía, quedan implícitas a la hora de las posibles actuaciones urbanísticas, es decir, se debe precisar en las áreas donde se puede desarrollar temas urbanísticos y las demás son de protección, con todo lo que esto implica.

3.1.1.3 NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 1:

Descripción:

Se encuentra ubicada en el centro de la estructura urbana del municipio y cuenta con un Área aproximada de 30,80 Hectáreas. En ella se desarrollan las principales actividades Comerciales y de Servicios de la ciudad y del municipio.

Los barrios comprendidos en esta zona son: el Centro – San José, Gualanday, La Paz, Sierra Ochoa, Primero de Octubre, Turbay Ayala, Vocacional.

1. USO PRINCIPAL para esta zona es el uso comercial de los grupos 1, 2 y 3.

No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.

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

2. USO RESTRINGIDO:

físico y urbanístico: talleres.

3. USO COMPLEMENTARIO:

Uso de vivienda: Unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar.

Uso Institucional: Grupo 1.

Usos de Servicio Comunitario:

Tipo A.

Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad

- Grupo 1. De educación Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.
- Grupo 2. De salud. Puestos y centros de salud, consultorios particulares, clínicas y hospitales.
- Grupo 3. De educación. Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, universidades.
- Grupo 4. De comunicaciones Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.

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

- **Grupo 1. De abastecimiento. Plaza de mercado.**
- **Grupo 2. De transporte Terminales terrestres de pasajeros y de carga.**
- **Grupo 3. De servicios públicos Acueducto, alcantarillado y energía (Subestaciones).**

Uso Recreacional:

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

Grupo 1. Compatibles con el uso residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

Grupo 2. Compatibles con el uso residencial En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

4. USO PROHIBIDO

- El uso comercial de los grupos 4 y 5
- El uso Industrial.
- Industria extractiva (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.
- Industria transformadora (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo al tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1), y Grupo dos (2).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ZONA 1-CENTRO

Lote Mínimo Permitido	
Local comercial	Área mínima: 30m²
Vivienda Unifamiliar	Área mínima: 60m² Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda BiFamiliar	Área mínima: 60m² Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda Multifamiliar	Área mínima: 60m²

Altura básica permitida de 1 a 4 pisos, a partir de esta (4 pisos), la edificabilidad adicional será hasta 10 pisos. De la edificabilidad adicional tendrá que entregar una cesión obligatoria calculada (calculado definido por la secretaria de hacienda) por el municipio que deberá ser compensada en especie o en dinero, a un fondo cuenta que este definido por la secretaria de hacienda, sumado a la disponibilidad de los servicios públicos. Estas dos condiciones deberán cumplirse, para poder beneficiarse de la edificabilidad adicional que brinda la edificación adicional permitida en esta zona. El número de pisos serán medidos desde nivel de vía de acceso a la edificación.

En el marco de la Plaza de Bolívar y la plaza del Palacio Municipal, el primer piso deberá tener altura doble de 5.0 m, y en él será posible construir mezzanine.

En la zona semi-peatonal localizada en la carrera 6 entre calles 12 y 15; calle 16 entre carrera 6 y 8; y carrera 8 entre calles 12 y 16, se tendrá una altura básica permitida de 2 pisos y una altura máxima permitida de 5 pisos; además a esto si se realizan nuevas semi-peatonalizaciones viales aplica la esta excepción.

Nota: la altura de la edificación en Número de pisos se mide a partir de nivel de vía de acceso a la edificación; la altura entre piso se mide desde nivel de placa de piso hasta nivel inferior de viga de entrepiso cuya altura máxima es de 3.5 (m) y altura mínima 2.2 (m)

3.1.1.4 NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 2:

Descripción

Se localiza alrededor de la zona centro, con un Área de 74,83 Has. En esta zona se presenta conflictos de uso de suelo en sectores puntuales como la existencia de uso industrial y de servicio automotriz.

Los barrios que pertenecen a esta zona son: Pueblo Nuevo, La Elvira, El Rocío, Policarpa, Villa Laura, Palma de Cera, el Obrero, Buenos Aires, González, Gaitán, San Vicente, Rafael Grisales, la Rivera, Agua Linda, José Hilario, El Mirador, Vicente López, Ceilán, 10 casas, Nuevo Horizonte, Cincuentenario, Nueva Alejandría, Villas de Alejandría, Buenavista y el despacio.

1. USO PRINCIPAL

Uso de vivienda: Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

2. USO RESTRINGIDO

físico y urbanístico: talleres.

3. USO COMPLEMENTARIO

Uso comercial

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

Venta de Bienes:

- 1) **Alimentos al detal, para el consumo diario: tiendas y similares, comercio informal de alimentos.**
- 2) **Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías.**
- 3) **Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.**
- 4) **Artículos de librerías y papelerías al detal.**

Venta de Servicios

- 1) **Servicios personales: Salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería**
- 2) **Servicios alimenticios al detal: Cafeterías y heladerías**
- 3) **Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, Marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.**

No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines (grupo 4 y 5), con usos para vivienda y dotacionales educativos.

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

La construcción, ampliaciones, modificaciones, y reparaciones deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.

Uso institucional:

Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.

Uso De Servicio Comunitario:

Tipo A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que debido a su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.

Grupo 1. De educación (usca1). Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.

Grupo 2. De salud. Puestos y centros de salud, consultorios particulares.

Grupo 3. De educación: Jardines y preescolares, escuelas, colegios.

Grupo 4. De comunicaciones Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.

Uso Recreacional:

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

Grupo 1. Compatibles con el Uso Residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

Grupo 2. Compatibles con el uso residencial En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

4. USO PROHIBIDO

- Está prohibido el uso comercial de los grupos 3, 4 y 5.
- El uso Industrial.
- Industria extractiva (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.
- Industria transformadora (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo al tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1), y Grupo dos (2).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ZONA 2-BARRIOS CONSOLIDADOS

Lote Mínimo Permitido

Vivienda Unifamiliar	Área mínima: 60m ² Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda Bifamiliar	Área mínima: 60m ² Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda Multifamiliar	Área mínima: 60m ²
Local comercial	Área mínima: 30m ²

Altura máxima permitida 3 pisos. Excepto en la av. Fundadores entre calles 5ta y 9Na se permitirá una altura básica de 3 pisos a partir de esta, la edificabilidad adicional será hasta 5 pisos (total altura 5 pisos). De la edificabilidad adicional tendrá que entregar una cesión obligatoria calculada (calculo definido por la secretaria de hacienda) por el municipio que deberá ser compensada en especie o en dinero, a un fondo cuenta que este definido por la secretaria de hacienda, sumado a la disponibilidad de los servicios públicos. Estas dos condiciones deberán cumplirse, para poder beneficiarse de la edificabilidad adicional que brinda la edificación adicional permitida en esta zona. El número de pisos serán medidos desde nivel de vía de acceso a la edificación.

Excepto en la entre calles 20 y 22 con carrera 2 y 4; y entre las calles 18 y 19 con carrera 9 y 10; y en la margen derecha en el sentido occidente-oriente de la carrera 9 entre calles 14 y 15 (sentido partiendo desde la calle 15 hasta la calle 14), se permitirá una altura mínima de dos (2) pisos y máxima 10 (diez) pisos.

Nota: la altura de la edificación en Número de pisos se mide a partir de nivel de vía de acceso a la edificación; la altura entre piso se mide desde nivel de placa de piso hasta nivel inferior de viga de entepiso cuya altura máxima es de 3.5 (m) y altura mínima 2.2 (m)

Nota: cuando los proyectos de vivienda sean formulados por el municipio de Quimbaya, no se deberá compensar la edificabilidad adicional por concepto de cesión obligatoria compensada en dinero.

3.1.1.5 NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 3:

Descripción

Se localiza alrededor de la zona barrios consolidados, con un Área aproximada de 165,52 Hectáreas.

Se ha definido como ZONA DE NUEVAS BARRIALIDADES, por destinarse a la construcción de viviendas de interés social para los damnificados del pasado terremoto del 25 de enero de 1999. Familias reubicadas por ola invernal 2010 y 2011. Se caracteriza por fundamentalmente por la morfología urbana y a la tipología de las viviendas, que se han configurado diferentes a la tradicional, evidenciadas en el área mínima de los predios, a la ausencia de servicios urbanos y a la calidad de su red vial y de movilidad.

Los barrios que pertenecen a esta zona son: Mirador del café, Fundadores, Cointevi, la esperanza, los cerezos, los Grajales, Urbanización agua linda, Ciudadela del Sueño, Laureles, Villa rosita, Apuquim, tanambi, plan viteq, villa Sonia, Heberto Vigoya, clementina, Anmucic, Orlando Martínez callejas, cacique, girasoles, villas del sol y los pinos.

Además, de esta área hace parte los demás suelos que no se encuentran inmersas en las demás zonas, dentro del perímetro urbano.

1. USO PRINCIPAL

Uso de vivienda: unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar

2. USO RESTRINGIDO

físico y urbanístico: talleres.

3. USO COMPLEMENTARIO

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

Venta de Bienes

- Alimentos al detal, para el consumo diario: tiendas y similares, comercio informal de alimentos.
- Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías.
- Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.
- Artículos de librerías y papelerías al detal.

Venta de Servicios

- 1) Servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería
- 2) Servicios alimenticios al detal: Cafeterías y heladerías
- 3) Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.

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

La construcción, ampliaciones, modificaciones, y reparaciones deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.

No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.

Uso Institucional:

Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.

Uso De Servicio Comunitario:

TIPO A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que debido a su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.

Grupo 1. De educación: Jardines y preescolares, escuelas, colegios.

Uso Recreacional

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

Grupo 1. Compatibles con el Uso Residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

Grupo 2. Compatibles con el uso residencial En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

4. USO PROHIBIDO

•Está prohibido el uso comercial de los grupos 2, 3, 4 y 5

•Uso Industrial

•Industria extractiva (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.

•Industria transformadora (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo con el tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1) y Grupo dos (2).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ZONA 3-NUEVAS BARRIALIDADES

Lote Mínimo Permitido	
Vivienda Unifamiliar	Para VIS el área mínima de Vivienda será de 35 m ² , frente mínimo 3,50 m y para el resto de las categorías de Vivienda el Área mínima es de 60m ² , frente 6m
Vivienda Bifamiliar	Área mínima: 60m ² Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda Multifamiliar	Área mínima: 60m ²
Local comercial	Área mínima: 30m ²

Conjuntos cerrados con Edificaciones o Edificaciones individuales:

- Unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar.
- Altura básica: 1 a 5 Pisos.
- Edificabilidad adicional: 10 pisos

Viviendas Conjunto Cerrados.

- Unifamiliar y Bifamiliar
- Altura básica: 1 a 2 Pisos.
- Altura máxima permitida: 2 Pisos.

Nota: De la edificabilidad adicional tendrá que entregar una cesión obligatoria calculada (calculado definido por la secretaria de hacienda) por el municipio que deberá ser compensada en especie o en dinero, a un fondo cuenta que este definido por la secretaria de hacienda, sumado a la disponibilidad de los servicios públicos, sumado a la disponibilidad de los servicios públicos. Estas dos condiciones deberán cumplirse, para poder beneficiarse de la edificabilidad adicional que brinda la edificación adicional permitida en esta zona.

Nota: la altura de la edificación en Número de pisos se mide a partir de nivel de vía de acceso a la edificación; la altura entre piso se mide desde nivel de placa de piso hasta nivel inferior de viga de entrepiso cuya altura máxima es de 3.5 (m) y altura mínima 2.2 (m)

Nota: cuando los proyectos de vivienda sean formulados por el municipio de Quimbaya, no se deberá compensar la edificabilidad adicional por concepto de cesión obligatoria compensada en dinero.

3.1.1.6 NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 4

Descripción

Se localiza sobre la vía de salida hacia Montenegro en inmediaciones de las actuales instalaciones de las bodegas del comité de Cafeteros (contenido en el Artículo 19 del Acuerdo 013 del 2000)- Mapificada en el Mapa No. 23 del PBOT, por ello en el presente documento no se pretende relocalizar la zona industrial del municipio.

Esta zona presenta condiciones aptas para el desarrollo logístico e industrial del municipio, ya que al estar ubicado sobre el corredor vial que comunica con el departamento del Valle del Cauca hace de este sector un elemento en el desarrollo industrial y agroindustrial para el Municipio de Quimbaya.

Para el desarrollo de los usos que se permiten y restringen en esta zona, será necesario la aprobación parte del municipio en cabeza de la secretaria de planeación la aprobación de un plan integral de implantación en la zona, donde deje claridad impactos, coberturas y articulación a la trama espacial y urbana de la zona, para tal fin los proyectos deberán contar con:

- Plano de localización y articulación a los ejes estructurantes del ordenamiento territorial del municipio.
- Plan de tránsito donde se mitiguen impactos y se garantice la no afectación a la movilidad de la zona.
- Plan de gestión ambiental
- Y el cumplimiento de todas las normas municipales y nacionales para el funcionamiento de cada uso.

1. USO PRINCIPAL

Uso industrial

Grupo. UI1 INDUSTRIA extractiva

Grupo. UI2 INDUSTRIA transformadora.

2. USOS RESTRINGIDOS

Estas actividades serán permitidas en esta zona, reconociendo que su actividad no es la principal y que se debe adaptar a las condiciones de actividad económica principal.

Usos de servicios institucionales grupo 2.

Usos de Servicios Comunitarios Tipo B.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Usos Comerciales: grupo 3, 4 y 5.

4. USOS PROHIBIDOS:

EXPENDIOS DE MATERIALES EXPLOSIVOS	Los expendios de materiales explosivos están prohibidos en el municipio de Quimbaya.
LOS RELLENOS SANITARIOS	No podrán localizarse dentro de los perímetros urbanos, ni en las áreas de expansión, ni en desarrollos suburbanos, ni sobre pendientes que pertenezca a causas de aguas. Esta regla será aplicada para las plantas de tratamiento, conforme a lo establecido en el artículo 79 del presente Reglamento.
VIVIENDA	No podrá desarrollarse ningún tipo de vivienda en la zona 4, es decir, ni familiar, ni bifamiliar, ni multifamiliar.

Además de los usos anteriores, es claro mencionar que aquellos usos que no se describen en cada una de las 4 zonas normativas del municipio de Quimbaya, no podrán ubicarse en ningún caso.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ZONA 4-INDUSTRIAL

Lote Mínimo Permitido	
Industria	Área mínima: 120m ²
Local comercial (grupo 3.4. y 5)	Área mínima: 30m ²

La altura estará determinada a partir de un piso y máximo 3 pisos.

Los índices de ocupación serán del 70% del área del lote. Deberán contar con aislamientos laterales de 2.5 metros del perímetro de cada lote donde se desarrolló el proyecto, para todos los usos permitidos.

NORMAS GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LOS CENTROS POBLADOS

Los centros poblados del municipio de Quimbaya se definen en el artículo 15, Numeral 2 del PBOT el cual indica lo siguiente:

“El suelo rural actual está clasificado en 4 centros poblados y 26 veredas que se enuncian en la página 23 del diagnóstico rural, de extensión variable no determinada y delimitada legalmente, la delimitación veredal se da más por identificación de la población que por límites”

Según el diagnóstico rural en la página 23 establece los siguientes centros poblados:

- Naranjal.
- Pueblo Rico.
- Laurel
- Puerto Alejandría"

para los centros poblados definidos en el plan básico de ordenamiento territorial se tiene las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Usos de suelo:
 - Principal: Residencial.
 - Restringido: Cementerios, Talleres, impacto ambiental
 - Complementario: Comercial Grupo 1 y Grupo 2, recreacional, institucional y comunitario.
 - Prohibido: Industrial, uso comercial grupo 4 y 5.
- Altura Máxima Permitida: 2 pisos (máximo 7 metros), no se permite altillo.
- Porcentaje de Vacíos para iluminación: 10% (incluye escaleras).
- Índice de ocupación:
 - Para predios menores o iguales a 60(m²), índice de ocupación 100%.
 - Para predios mayores a 60(m²) y menores a 100(m²), índice de ocupación del 100%, incluyendo vacíos.
 - Para predios mayores a 100(m²) y menores a 120(m²), índice de ocupación del 80%, incluyendo vacíos.
 - Para predios mayores a 120(m²), solo se permitirá construir hasta un área máxima por piso de 100(m²), incluyendo vacíos.
- Parqueaderos: 1 por cada 3 unidades de vivienda.

ARTÍCULO 7. ADICIÓNASE el artículo 27B, SOBRE NORMA GENERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS, al acuerdo 013 de junio 27 de 2000, conforme al siguiente contenido.

“ARTICULO VEINTISIETE B: NORMA GENERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS EN EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA”

Todo proyecto urbanístico, subdivisión, parcelación o construcción o de adiciones y reformas que generen nuevas destinaciones o cambio de uso, deben cumplir con exigencias de espacios destinados al estacionamiento de vehículos de uso privado y para visitantes en concordancia con número de viviendas, de locales para comercio y servicios, de oficinas, de industria o institucional y de acuerdo con los requerimientos del uso específico, entre otros.

Estos se dispondrán dentro del área útil del lote, respetando las zonas verdes, los retiros a lindes y a la vía.

Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamiento cubierto o al aire libre, de acuerdo con las características del área, los usos existentes y previstos, el sistema de loteo y la idoneidad del espacio público. Los estacionamientos se dividen en dos clases:

1. Estacionamientos de uso Privado de determinado usuario o propietario: Son los estacionamientos privados contemplados en las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.
2. Estacionamientos de Visitantes: Son los estacionamientos destinados a prestar un servicio colectivo que permita en todo caso cumplir de manera provisional las necesidades de estacionamiento de usuarios de usos comerciales, servicios o industriales, y también los destinados para personas visitantes en los proyectos de uso residencial.

La construcción de Parqueaderos en el Municipio de Quimbaya estará determinada por el siguiente cuadro:

NÚMERO DE PARQUEADEROS-VEHICULOS			
USO	VIVIENDA		
	TIPO	VISITANTES	PRIVADOS
1	UNIFAMILIAR	0	0
1	BIFAMILIAR	0	0
1	MULTIFAMILIAR	1 por cada 5 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
1	CONJUNTO CERRADOS	1 por cada 5 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
1	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	1 por cada 6 unidades de vivienda	1 por cada 6 unidades de vivienda

NÚMERO DE PARQUEADEROS-VEHICULOS			
USO	VIVIENDA		
	TIPO	VISITANTES	PRIVADOS
2	UNIFAMILIAR	0	0
2	BIFAMILIAR	0	0
2	MULTIFAMILIAR	1 por cada 5 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
2	CONJUNTO CERRADOS	1 por cada 5 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
2	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	1 por cada 6 unidades de vivienda	1 por cada 6 unidades de vivienda

NÚMERO DE PARQUEADEROS-VEHICULOS			
USO	VIVIENDA		
	TIPO	VISITANTES	PRIVADOS
3	UNIFAMILIAR	0	1
3	BIFAMILIAR	0	1
3	MULTIFAMILIAR	1 por cada 4 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
3	CONJUNTO CERRADOS	1 por cada 4 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
3	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	1 por cada 6 unidades de vivienda	1 por cada 6 unidades de vivienda

NÚMERO DE PARQUEADEROS-VEHICULOS			
USO	TIPO	VISITANTES	PRIVADOS
SERVICIOS	SERVICIOS	1 por cada 30(m2) de construcción	1 por cada local
COMERCIAL	COMERCIAL	1 por cada 40 (m2) construidos	1 por cada local
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	1 por cada 30 (m2) construidos	1 por cada 30 (m2) construidos
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL	1 por cada 30 (m2) construidos	1 por cada 30 (m2) construidos

Condiciones Especiales:

•Para los proyectos de vivienda desarrollados por la administración municipal o las entidades territoriales (Municipal, Departamental y/o nacional), se permitirá para las viviendas Tipo VIS y VIP o no VIP, la construcción de los siguientes números de parqueaderos:

NÚMERO DE PARQUEADEROS-VEHICULOS			
USO	VIVIENDA		
	TIPO	VISITANTES	PRIVADOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y/O PRIORITARIO, Y NO VIS	1 por cada 10 unidades de vivienda	1 por cada 10 unidades de vivienda

- En el caso que en el predio donde se desarrolle el proyecto, no tenga espacio para realizar la construcción de los parqueaderos, se podrá desarrollar los parqueaderos en un predio que se localice a una distancia no mayor a 2 cuadras (160 m).
- En todo el área urbana donde se han generado proyectos de uso residencial, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos, bifamiliares donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito en los casos de modificación o ampliación en área, no obstante en el momento en que se desarrollen nuevos proyectos (demolición y obra nueva) se exigirá conforme a las normas determinadas en los cuadros anteriores.
- Los proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritario deben cumplir con un cupo por cada 6 unidades de vivienda.
- Cuando las condiciones urbanísticas existentes a la entrada donde se han generado proyectos de uso residencial, en el cual las secciones viales son solo para uso peatonal, no se exigirá el cumplimiento de este requisito en los casos de modificación o ampliación en área, ya que las vías no permiten el tránsito vehicular.
- Para la zona Centro determinada normativamente como Zona 1: Centro, cuando el tamaño del lote no lo permita o las condiciones físicas o de ubicación, será posible autorizar el cumplimiento de esta obligación en parqueaderos localizados a no más de dos cuadras del proyecto, garantizando su permanencia y disponibilidad permanente en el tiempo, estos podrán ser parqueaderos tanto de uso privado como de visitantes, dicha disponibilidad y permanencia en el tiempo solo se podrá garantizar con la titularidad del predio-Parqueaderos (certificado de tradición a nombre del propietario del proyecto). Es de indicar que dichos parqueaderos son obligatorios y hacen parte integral del proyecto de la edificación que se desarrolle en la zona, por lo cual en la licencia correspondiente se exigirán dichas condiciones como anotaciones expresas de obligatorio cumplimiento.
- Las dimensiones mínimas de cada plaza de parqueaderos serán de 2.5 metros de ancho por 5.00 m de largo, en ningún caso áreas destinadas al estacionamiento de vehículos inferior a esta área será considerada dentro de las obligaciones dadas para este fin.
- Para los nuevos desarrollos comerciales con áreas superiores a 1.500 m² se debe exigir como mínimo un espacio destinado al cargue y descargue, espacio que no debe afectar los espacios destinados para el estacionamiento ni la circulación pública. Las actividades de cargue y descargue, deberán estar ubicadas al interior del predio y no se podrán utilizar las vías públicas para este fin. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios.
- Cuando un proyecto a juicio de la Secretaria de Planeación se considere de alto impacto o de magnitud considerable, esta dependencia, podrá hacer exigencias adicionales relacionadas con las necesidades de los sistemas viales, estudio de tránsito, de movilidad, requerimiento mayor para parqueaderos y cesión mayor de áreas para vías; con el fin de garantizar la libre circulación en las zonas adyacentes al proyecto y en su área de influencia.

- No se podrán estacionar vehículos en las vías públicas.
- Todo desarrollo de parcelación o construcción deberá quedar vinculado a una vía pública; y aquellos que accedan a través de servidumbres deberán quedar vinculados al sistema vial existente.
- Para todo proyecto, las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

ARTÍCULO 8. ADICIÓNASE el artículo 27C, SOBRE ACCIONES COMPLEMENTARIAS A VOLUMETRIA, al acuerdo 013 de junio 27 de 2000, conforme al siguiente contenido

“ARTICULO VEINTISIETE C: “ARTICULO VEINTISIETE C: NORMA GENERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS EN EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA” RETIROS, VACIOS, VOLADIZOS Y ASCENSORES.

RETIROS

Para la zona 1 y zona 2 los retiros se realizarán y garantizarán a partir de la deriva de las diferentes construcciones realizando el retiro con respecto a las edificaciones existentes. Cuando una edificación va a sobrepasar la altura de dos (2) pisos en la zona 3 (Nuevas Barrialidades) y 4 (industrial), (para edificaciones modalidad obra nueva y donde el paramento existente lo permita ya que existen manzanas que ya tienen predefinido los paramentos de fachadas y así garantizar la uniformidad), deberá realizar los retiros que serán especificados en el siguiente cuadro:

No. DE PISOS POR ENCIMA DE LA ALTURA BÁSICA	ANTEJARDÍN MÍNIMO	RETIRO FRONTAL DESPUÉS DE LA ALTURA BÁSICA*	RETIRO POSTERIOR OBLIGATORIO**	RETIRO LATERAL
2 pisos con antejardín obligatorio, en barrios y/o sectores de nuevos desarrollos	2.50	1.00	1.00	-
2 pisos sin antejardín obligatorio, en barrios y/o sectores consolidados	-	1.00	2.00	-

- Los retiros frontales en el área de antejardín serán con el objeto de incrementar el espacio público. Todos los retiros podrán realizarse a partir del primer piso.
- El retiro frontal después de la altura de 2 pisos, se podrá utilizar tanto como áreas comunes de la edificación, y/o como balcones de la misma.
- El retiro posterior obligatorio planteado, puede ser el patio interno de la edificación.
- Este retiro obligatorio, no aplica para proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.

VACIOS

Toda edificación modalidad obra nueva debe tener como mínimo un 10% como porcentaje de vacíos para iluminación y ventilación de calculado en cada una de las placas de entepiso. (incluyendo el vacío de la escalera).

Para las solicitudes de construcción modalidad ampliación en área o altura, la placa a modificar o la nueva placa de entepiso debe contar con el 10% como mínimo de vacíos de iluminación y ventilación (incluyendo el vacío de la escalera).

En los sótanos para parqueadero no se hace necesario cumplir con los índices de vacíos para iluminación y ventilación.

Los porcentajes de vacíos en placas de entepiso no aplican para proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.

VOLADIZOS

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

La altura libre mínima de voladizo, sobre un andén en la plaza de bolívar será de cinco metros (5 m), teniendo en cuenta que el primer piso debe tener altura doble.

La longitud de los voladizos no podrá superar la línea máxima del antejardín. Sin embargo, las siguientes longitudes se definirán, según el perfil de la vía.

1. **Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros**
2. **Vías mayores a 11 y hasta 15 metros: 0.80 metros**
3. **Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros**
4. **Vías mayores a 22 metros 1.00 metros**

En predios sin antejardín será máximo de 0.60 metros. Se exceptúan las vías iguales o menores a 5.00 metros, en las cuales no se permite los voladizos.

En los sectores urbanizados (con edificaciones y paramentos definidos) las dimensiones de los voladizos están sujetos al de voladizo predominante en la cuadra, el voladizo predominante se puede garantizar siempre y cuando se cuente con una vía peatonal o vehicular con una sección igual o mayor a 5(m) teniendo en cuenta que con esta sección no se permite los voladizos.

El voladizo no se permite sobre áreas de cesión para parques y equipamientos.

ANTEJARDINES.

La dimensión del antejardín en un costado de cuadra será determinada de acuerdo a los anchos especificados en las vías.

Proporción.

El antejardín deberá conservarse como mínimo en zona verde en las siguientes proporciones:

1. Antejardín para vivienda unifamiliar o bifamiliar: Se tendrá que conservar en un 60% y tratarse como área verde empedrada y arborizada.
2. Antejardín para vivienda multifamiliar: Se debe conservar mínimo el 30% del antejardín como áreas verdes en jardineras, empedradas y/o arborizadas.
3. Antejardín en uso mixto-comercio: Debe conservarse como mínimo el 30% en jardineras o árboles.

Especificaciones del cerramiento en áreas de actividad residencial

1.20 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros. No tendrá ningún tipo de cubierta.

Especificaciones del cerramiento en las demás áreas

1.40 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0.60 metros

Se prohíbe ubicar escaleras en antejardines para dar acceso a un segundo piso de una edificación.

SÓTANOS

Se permiten en todos los sectores normativos, de conformidad con lo establecido en la respectiva norma urbanística y bajo las siguientes condiciones:

1. En todo tipo de terreno, el sótano puede sobresalir 0.25 metros como máximo, sobre el nivel del terreno.
2. En predios con antejardín reglamentario: En todo tipo de terreno, se exige un retroceso de 1.50 metros mínimo respecto de la línea de demarcación del predio.
3. En predios sin antejardín reglamentario: podrá desarrollarse a partir de la línea de pavimentación hacia el interior del predio.

ASCENSORES

Para todas las zonas, y tipos de vivienda, se exige ascensores, si la distancia medida desde El nivel de la vía de acceso (nivel de acceso a la edificación) hasta su nivel de circulación común superior (placa del piso) es mayor o igual de 12.00(m) o si su altura es mayor a cinco pisos medidos desde el nivel de acceso a la edificación.

Los ascensores deberán entregar en los vestíbulos de distribución de los pisos a los que sirve. No se permiten paradas en descansos intermedios entre pisos.

Tomado: Norma Técnica A.120 del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE (Perú)

ARTÍCULO 9: ADICIÓNASE al artículo 28 del acuerdo 013 de junio 27 de 2000, en el numeral 2, ESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE, el siguiente contenido:

VIAS

Toda persona natural o jurídica que proyecte realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder al municipio de Quimbaya por escritura pública, las áreas correspondientes a las obras urbanísticas (andenes, sardineles, zonas verdes y vías) que correspondan al planteamiento de la urbanización o parcelación.

Cuando se ejecuten proyectos de conjuntos cerrados, las vías serán de la persona natural o jurídica que proyecte realizar la urbanización.

Se adopta la siguiente clasificación, teniendo en cuenta los factores de importancia en los siguientes aspectos:

1. Característica del tránsito: volumen, movilidad, velocidad de operación.
2. Característica de las vías: ancho total, calzadas, carriles por calzada, aislamientos laterales, pendientes, alineamiento.
3. Usos del suelo: existentes y proyectados.
4. Funcionalidad: accesibilidad, continuidad, visibilidad, distribución del tránsito.

TIPO DE VIA

N°	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO	PERFIL
1.	Vías Regionales de Acceso	Tipo 1. VN	Variable
2.	Vías Colectoras	V1	16.0 m.
3.	Vías Locales o de Servicio	V2	14.00 m.
4.	Vía Marginal Paisajística	V3	Variable
5.	Vías Semipeatonales	V4	12.0 m.
6.	Vías Peatonales	V5	6.0 m.
7.	Ciclo rutas	VCR	Variable
8.	Vías Férreas	VF	

1. **VÍAS REGIONALES O DE ACCESO (T1 VR).** Son las que ofrecen la posibilidad de entrar o salir fácilmente de la ciudad; su finalidad es la de satisfacer movimientos a larga distancia y su tráfico es de alta frecuencia en vehículos de diferentes categorías y transporte colectivo de pasajeros.

2. **VÍAS COLECTORAS (V1).** Son las que conforman el plan vial urbano o esquema básico, y su función principal es traer el flujo vehicular de larga distancia dentro del área urbana; de modo general están destinadas a unir el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial y de comercio, recogiendo el tráfico de servicio sectorial de las vías locales.

3. **VÍAS LOCALES O DE SERVICIO (V2).** Proporciona el acceso directo a la propiedad. Es la mínima para el transporte vehicular. Se restringe para ellas el transporte masivo (salvo el de colegio con baja frecuencia) y de carga.
4. **VÍA MARGINAL PAISAJÍSTICA (V3).** Aquella que por sus características especiales - localización - topografía - zonas colindantes crean corredores de protección de zonas forestales, corrientes de agua, lagunas; y que a la vez proporciona un medio para la recreación y el disfrute de la naturaleza.
5. **VÍAS PEATONALES (V4).** Son aquellas destinadas únicamente al uso peatonal y de ciclo vía, permiten solamente el tráfico de emergencia y facilitan la privacidad del vecindario.
6. **VÍAS SEMIPEATONALES (V5).** Son aquellas que permiten el tráfico de un vehículo a la vez, prestan el servicio domiciliario
7. **CICLORRUTAS (VCR).** Destinadas a uso exclusivo de bicicletas con fines de desplazamiento o prácticas deportivas.
8. **VÍAS FÉRREAS (VF).** Sistema de vías de carrilera para la operación de trenes.

PERFILES VIALES

De la clasificación existente, se toman los siguientes perfiles viales para el área urbana del municipio de Quimbaya.

1. De 16.00 m. Con una calzada de 7.00 m. y dos bermas de 1.00 m, dos andenes de 1.50 m. y dos antejardines de 2.00 m: VN y V1.
2. De 14.00 m., con una calzada de 7.00 m. y dos bermas de 0.50 m., dos andenes de 1.20 m. y dos antejardines de 1.80 m: V2
3. Perfil variable, con una calzada de 7.00 m. y dos bermas de 0.50 m., dos andenes de 2.00 m., en un lado un antejardín de 2.00 m., en el otro lado una zona verde variable y un ciclo ruta de 2.50 m: V3
4. De 12.00 m, con una calzada de 4.00 m., con dos bermas de 1.00 m. y dos andenes de 1.20 m. y antejardines de 1.80 m: V4
5. De 6.00 m., con una calzada de 3.00 m. y dos zonas verdes o andenes de 1.50 m., el cual no podrá distar más de 160.00 metros de la vía Vehicular más próxima con el fin de asegurar la evacuación y el manejo de emergencias. V5
6. Un separador de la vía con la cual limita de 1.00 m., antejardín de 1.50 m., anden de 2.00 m. y antejardín de 2.0 m.: VCR
7. De 44.00 m., con la vía férrea en la mitad de una zona verde con cerramiento de 40.00 m. y dos andenes de 2.00 m.: VF

La Secretaría de Planeación e Infraestructura determinará las intersecciones de las V1 con la Tipo 1. VN, con el fin de reservar las áreas necesarias para su ejecución.

También, cuando se realicen urbanizaciones con vías internas, estas tendrán que ser por lo menos con un perfil de 12 metros, es decir, semipeatonal, para recoger las peatonales. Su construcción es con cargo al urbanizador o constructor.

El cerramiento de los conjuntos, parcelaciones o urbanizaciones que den contra vías públicas tendrán una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m), será en material transparente y podrá llevar un zócalo o muro en su base de máximo sesenta centímetros (0.60 m) de altura.

ARTÍCULO 10: La información técnica y planos que se encuentra en el documento MEMORIA JUSTIFICATIVA, hace parte integral del presente acuerdo.

ARTÍCULO 11: EXHORTAR, a la secretaría de Hacienda Municipal, para que en un término de 3(tres) meses adicione en el código de rentas municipal dentro del capítulo XX "DERECHOS DE PLANEACIÓN", la liquidación de las compensaciones en altura de las normas urbanísticas contempladas en el artículo 3 y artículo 4 del presente acuerdo municipal.

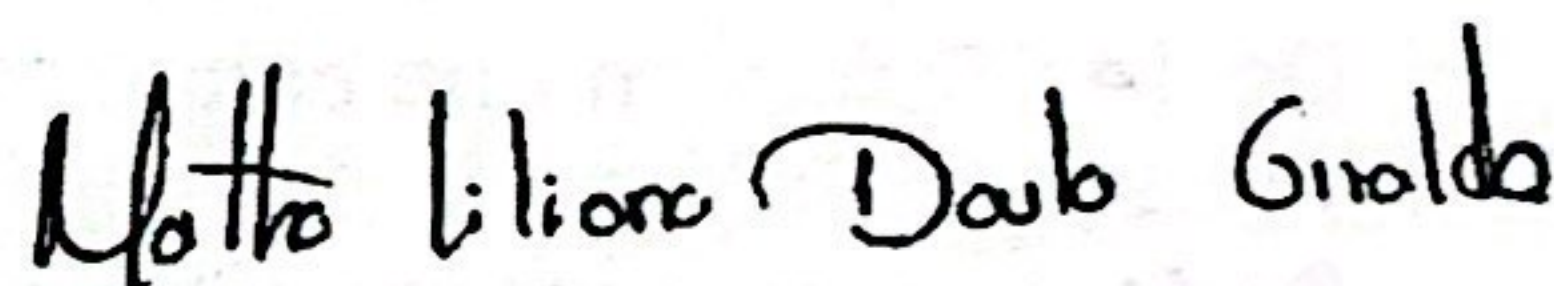
ARTÍCULO 12. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación, sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Quimbaya Quindío a los veinticuatro días (24) días del mes de diciembre de la presente vigencia fiscal.



ALEXANDER RAMIREZ MEJIA
Presidente Concejo Municipal 2021



MARTHA LILIANA DAVILA GIRALDO
Secretaria Concejo 2021