



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

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

**ACUERDA**

**CAPITULO I  
TÍTULO I  
DEFINICIONES**

**ARTÍCULO 1°: DEFINICIONES:** Para efecto de lo dispuesto en el presente Acuerdo, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Acera o Andén.** Franja longitudinal de la vía urbana, destinada exclusivamente a la circulación de peatones, ubicada a los costados de esta.
2. **Aprovechamiento del suelo.** Modificado por el Decreto Nacional 2181 de 2006. Es el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio;
3. **Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron.
4. **Área protegida:** Área definida geográficamente que haya sido designada, regulada y administrada a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación.
5. **Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir al municipio para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
6. **Bordillo o Sardinel.** Elemento a nivel superior de la calzada, que sirve para delimitarla.
7. **Calzada.** Zona de la vía destinada a la circulación de vehículos.
8. **Cambio de uso.** Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior;
9. **Carril.** Parte de la calzada destinada al tránsito de una sola fila de vehículos.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

10. **Categoría de manejo:** Unidad de clasificación o denominación genérica que se asigna a las áreas Protegidas teniendo en cuenta sus características específicas, con el fin de lograr objetivos específicos de Conservación bajo unas mismas directrices de manejo, restricciones y usos permitidos.
11. **Disponibilidad inmediata de servicios públicos.** Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la **Ley 142 de 1994** y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
12. **Efecto de plusvalía.** Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.
13. **Equipamiento.** Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio.
14. **Estándares urbanísticos.** Se conciben como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de los desarrollos de vivienda, equipamientos y espacios públicos, así como de los elementos que constituyen los perfiles viales.
15. **Estructura:** Atributo de la biodiversidad que hace referencia a la disposición u ordenamiento físico de los componentes de cada nivel de organización.
16. **Franja de Amueblamiento.** Zona que hace parte de la vía de circulación peatonal y que está destinada a la localización de los elementos de mobiliario urbano y la instalación de la infraestructura de los servicios públicos.
17. **Franja de Circulación Peatonal.** Zona o sendero de las vías de circulación peatonal, destinada exclusivamente al tránsito de las personas.
18. **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
19. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio;
20. **Manzana.** Es la superficie comprendida dentro del perímetro delimitado por las vías públicas peatonales o vehiculares.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

21. **Mobiliario Urbano.** Conjunto de elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amueblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público.
22. **Perfil Vial.** Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles.
23. **Plaza.** Espacio libre, tratado como zona dura, que se destina al uso cotidiano al servir de soporte a eventos cívicos. Es lugar de encuentro y relaciones entre los ciudadanos, en este, predominan los elementos arquitectónicos sobre los paisajísticos naturales y el peatón tiene una condición prioritaria.
24. **Predio.** Terreno o lote individualizado con un folio de matrícula inmobiliaria.
25. **Red Vial Local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
26. **Restauración:** Restablecer parcial o totalmente la composición, estructura y función de la biodiversidad, que hayan sido alterados a degradados.
27. **Separador.** Es el elemento del perfil vial que divide las calzadas o ciclo rutas.
28. **Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.** Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana
29. **Tratamientos urbanísticos.** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión.
  - a. urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.
  - b. Tratamiento urbanístico de desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.
30. **Uso del suelo.** Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

31. **Uso sostenible:** Utilizar los componentes de la biodiversidad de un modo y a un ritmo que no ocasione su disminución o degradación a largo plazo alterando los atributos básicos de composición. Estructura y función.

32. **Vía de Circulación Peatonal.** Zona destinada a la circulación peatonal, conformada por las franjas de amueblamiento y de circulación peatonal, tales como andenes, senderos y alamedas.

33. **Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales.** Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Con base en éstas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos 37 de la Ley 9a de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997.

**TÍTULO II  
ESTRATEGIAS**

**ARTÍCULO 2°:** El conjunto de estrategias que a continuación se diseñan y se adoptan en este reglamento tienen por fin último complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial y lograr una tendencia de desarrollo conveniente para las generaciones presentes y futuras. Claramente esto exige entre otros una conciliación de los intereses entre estas generaciones, en tanto no vale la pena crecer a cambio de degradar.

La dimensión territorial complementa el desarrollo económico y social cuando su estudio<sup>1</sup>, las decisiones y las acciones que se toman sobre el suelo urbano, se aborda desde una perspectiva sistémica<sup>2</sup> y holística<sup>3</sup>, desde cuya perspectiva es posible leer del hombre y de la sociedad sus múltiples y variadas relaciones de interdependencia e interacción con dicho territorio, dichas relaciones determinan y orientan las formas de usar y apropiarse acertadamente de él.

<sup>1</sup> Estudio desde la tradición social: El territorio se entiende como el sistema socio ecológico que reúne la sociedad y el medio que ésta habita. El territorio se estudia tanto en sus relaciones verticales (entre sociedad y medio físico), como en sus características (organización económica, política, demográfica, espacio construido, medio físico en cuanto condiciona a la sociedad, etc) como en sus relaciones horizontales (entre los diversos subterritorios que lo conforman).

<sup>2</sup> Sistémico: 1. Las propiedades esenciales pertenecen al conjunto, ninguna de las partes las tiene por sí sola. 2. La atención ha de ser focalizada en distintos niveles del sistema: Lo micro y lo macro, lo sub y lo supra. 3. Es un tipo de pensamiento medioambiental. 4. Una parte es un patrón en una inseparable red de relaciones. 5. El conocimiento se teje en una amplia red. La realidad es una red de relaciones.

<sup>3</sup> El holismo enfatiza la importancia del todo, que es más grande que la suma de las partes, y da importancia a la interdependencia de éstas.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

**Estrategias de largo plazo:** el uso equitativo y racional del suelo urbano, especialmente frente el cambio climático, de cara a la sostenibilidad de la vida humana defensa y promoción del patrimonio que la sociedad del municipio tiene en la naturaleza y en la cultura de sus habitantes.

**1. Competitividad** un camino hacia la Prosperidad Colectiva. Promoción de la diversificación y aumento de la productividad; productividad Agropecuaria, agroindustrial y agro y eco turística con fuertes tendencias de exportación de los excedentes; diversificación y aumento que implica por un lado la formalización empresarial, una Reforma ó actualización tributaria y la apropiación de nuevas tecnologías y capital humano cualificado para disminuir costos de producción y por otro lado, la implementación de negocios ambientales tales como la producción de oxígeno, agua y los forestales.

ADPL + EE = CNV&BH  
Educación

**1 Noción de Competitividad** adoptada para este EOT. Como estrategia para alcanzar la Prosperidad Colectiva. Aumento y diversificación de la productividad local (ADPL) + Exportaciones de los Excedentes (EE). = Creciente Nivel de vida & Bienestar Habitantes (CNV&BH). Fortalecimiento de la Educación. (Ver en ESTRATEGIAS MEDIANO PLAZO Competencia en Educación - Formación Laboral).

**2. Implementar una Política de Suelo** a partir de la cual se adopte fundamentalmente para el suelo de desarrollo urbano, el reparto de la riqueza – oportunidades y beneficios para la disposición de equipamientos, infraestructura de vías y de servicios públicos y para la obtención de espacio libre – público para la recreación y el deporte.

**3. Servicios públicos domiciliarios de cara a la protección de las fuentes abastecedoras de agua y tratamiento de las aguas servidas** producto de: la actividad urbana:

- El interés general sobre el particular
- Dotación de infraestructura vial de servicios públicos, de equipamientos básicos, Defensa del patrimonio ecológico, cultural e histórico del municipio.
- Defensa de patrimonio ecológico, cultural e histórico de los habitantes.

**4. OVOP (One Village, One Product)** del cual Filandia hace parte por haber sido seleccionado en compañía de otros 11 municipios a nivel nacional. Se trata de una estrategia de desarrollo local que tuvo su origen en Japón y que, por haber sido ampliamente exitosa, se ha multiplicado





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

por el mundo. A Colombia llegó en el gobierno de Álvaro Uribe y Filandia participó desde el año 2010 con el Festival Camino del Quindío como evento de atractivo turístico.

En el ámbito municipal está siendo organizado por una entidad privada con personería jurídica, denominada Corporación Festival Camino del Quindío y desarrolla actividades en dos frentes: uno se encarga de organizar el festival cada año durante 3 días, el 20 de julio. El otro se encarga de desarrollar el Plan de Acción de OVOP, propiamente, como estrategia de desarrollo local alrededor de un producto que sirve como pivote para nuclear el proceso de desarrollo. En este caso la Actividad Industria del turismo.

**5. Sistemas de comunicación: Infraestructura vial y conectividad interinstitucional.**

a. Vías.

a.1. Pavimentación y mantenimiento de las vías urbanas y de las vías que comunica esta con el área rural u con municipios y departamentos vecinos a manera de circuitos viales.

**6. Protección del Patrimonio Arquitectónico, cultural e histórico del Municipio.**

a. implementar la licencia arqueológica en el proceso de legalización de los trámites de permisos para la construcción, adecuación, mejoras y en general para todos los casos en los que esté implicado movimiento y/o excavación de tierra.

b. Hacer la declaratoria de Patrimonio Arquitectónico para los bienes inmuebles del área urbana del municipio cuyas características tipológicas y constructivas evidencia la arquitectura tradicional, las cuales han sido ya evidenciadas en estudios diferentes estudios realizados desde hace varios años por las universidades de la Salle y de America en el año de 1999 y dirigido por el Arq. Guillermo Trimmiño y la Gran Colombia en el año 2013.

**TÍTULO III  
POLÍTICAS**

**ARTICULO 3°: POLITICAS DE LARGO PLAZO:** Las siguientes políticas de largo plazo tienen como fundamento establecer las directrices para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo urbano.

a. Es Política actualizar el presente acuerdo cada vez que por la expedición de una nueva norma de superior jerarquía que sobre el uso y la ocupación del suelo se adopte en el ámbito Nacional y departamental.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

- b. Promoción y apoyo a la planificación a nivel del paisaje y a la viabilidad económica y ecológica a largo plazo en el ámbito municipal con la adopción y cumplimiento del conjunto de normas que sobre uso y ocupación del suelo se han adoptado en el ámbito nacional y local.
- c. Asegurar la conservación de la diversidad biológica y la producción sostenible de bienes y servicios ambientales indispensables para el desarrollo económico, social y ambiental en el ámbito municipal. esto es un manejo sostenible del área urbana
- d. Prelación en el presente acuerdo la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo, esto en cumplimiento de la función pública del urbanismo y el decreto 1504 DE 1998.
- e. El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio público en el área urbana, así como el regulador de las condiciones ambientales de las mismas, en tanto toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano<sup>4</sup>.
- f. Es Política para este Acuerdo adoptar todas y cada una de las normas urbanas de superior jerarquía nacionales y departamentales que a la fecha se han adoptado y que se adoptaran para la salvaguarda de:

**f.1. LA PRESERVACIÓN DE LA VIDA HUMANA** ante la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. Para la construcción de viviendas, equipamientos comunitarios y suelo público.

f.1.1. Garantizar el derecho constitucional a la vivienda, a los equipamientos y a los servicios públicos domiciliarios y urbanos en suelos aptos para tal fin, al margen de las zonas de amenaza, riesgo e insalubridad y en total armonía e integralidad con los suelos de protección y conservación y en correspondencia con La ley 1523 del 24 de abril del 2.012.

f.1.2. Viviendas y Servicios urbanos con espacios y acabados dignos, calculados de acuerdo al número de personas que los usaran y habitaran y no de acuerdo al número de m2 a construir.

f.1.3. Construcción de vivienda por oferta no por demanda, para que la calidad compita y prevalezca.

f.1.4. Suelo & urbanismos (servicios. Públicos, vías, andenes, alumbrado público, equipamiento comunitario - para la educación, la salud, la cultura y el encuentro comunitario-, suelo público con destinación específica y dotado - para el ocio, parque infantil y cancha múltiple-) = viviendas.

f.1.5. La administración municipal no recibirá al urbanizador y/o constructor las unidades de vivienda si estas no cuentan con el urbanismo completo. Esto es las vías, los equipamientos recreativos, sociales y culturales<sup>5</sup>, debidamente construidos y dotados. Esto con el fin de

<sup>4</sup> Artículo 79. Decreto 2811 De 1974 - Libro Primero - Del Ambiente Parte I Definición y Normas Generales de Política Ambiental.

<sup>5</sup> Ver normatividad urbanística del presente Acuerdo





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

garantizar los estándares mínimos urbanísticos para vivienda, aún más si esta es de carácter prioritario y de interés social.

**f.2. Salvaguarda de la naturaleza.**

La naturaleza es la dimensión estructural de la ordenación del territorio urbano en el ámbito municipal en tanto contribuye a la salvaguarda de la vida humana, de la sostenibilidad de la actividad económica industria del turismo, y de su productividad, implica y exige corresponsabilidad y compromiso colectivo.

f.2.1. Conservación y protección del medio ambiente y de los recursos naturales

f.2.2. Manejo de las cuencas hidrográficas.

f.2.3. Defensa y preservación del patrimonio ecológico del municipio

f.2.4. Evitar la degradación de los suelos con la Producción agrícola, pecuaria, forestal, industrial – turismo y agroindustria – con la expansión urbana

**f.3. Salvaguarda del suelo para el aprovisionamiento de servicios urbanos en particular los de servicios públicos agua potable y saneamiento básico.**

Las áreas identificadas como zonas abastecedoras de agua y sus áreas de influencia inmediata serán suelos de conservación estricta, esto es que no se asigna ningún tipo de uso rentable en ellos, pues de interés colectivo y prioritario para los habitantes que estas zonas dependen.

Así mismo se adopta en el presente acuerdo PLAN DE MANEJO DE LAS RESERVAS DE PROTECCION DE SUELOS Y AGUAS DEL MUNICIPIO DE FILANDIA, elaborado por CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL QUINDIO y la ALCALDIA MUNICIPAL de FILANDIA-QUINDIO. 2010.

**f.4. Salvaguarda del suelo para la recreación, el ocio y el deporte de los ciudadanos.**

Es Política del Acuerdo que el suelo para lo público se derive de los procesos de urbanización, producto del reparto de las cargas y los beneficios de los suelos de desarrollo y de expansión. Su cálculo se hace en correspondencia con el número de habitantes del área de influencia del espacio público, más el número de usuarios estimado para el mismo.

En el presente Acuerdo se ha implementado esta política para el suelo de desarrollo, según el decreto 4065 de 2008.

**f.5 Salvaguarda del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.**





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

f.5.1 Para la salvaguarda del patrimonio Arquitectónico, histórico y cultural gestionar la declaratoria de patrimonio arquitectónico de los bienes inmuebles y localizados en el área urbana del municipio.

f.5.2. Para la salvaguarda del patrimonio Cultural e histórico, protección del Patrimonio

g. Adoptar los estándares urbanísticos básicos<sup>6</sup> para el desarrollo de la vivienda, los equipamientos y los espacios públicos es necesarios su articulación con los sistemas de movilidad.

h. Es política del presente acuerdo, que el conjunto de decisiones y acciones tomadas sobre el suelo urbano, son consecuentes y corresponden estrictamente al conjunto de normas de mayor jerarquía adoptadas en el ámbito nacional y departamental para tal fin y específicamente para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del total de los recursos de la naturaleza que para el año 2016 están vigentes. Esto incluye las directrices del modelo de ocupación departamental.

**TÍTULO IV  
OBJETIVOS**

**ARTICULO 4°: OBJETIVOS DE LARGO PLAZO:**

1. Orientar el desarrollo y aprovechamiento sostenible del territorio municipal.
2. Promover el ordenamiento del territorio, el uso equitativo y racional del suelo en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica. En correspondencia con el art. 58 de la Constitución Política de Colombia de 1991
3. Diseñar y adoptar los instrumentos y procedimientos de gestión.
4. Implementar una distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.
5. Racionalizar las intervenciones sobre el territorio.
6. Adoptar el conjunto de normas nacionales, departamentales y municipales que propendan por la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales, las formas sustentables de producción campesina y la prevención de amenazas y riesgos naturales.

---

<sup>6</sup> Estándares urbanísticos básicos adoptados en el DECRETO 798 DE 2010,



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

Definir las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo.

- a. Adoptar las directrices de ordenamiento para las áreas de influencia de las infraestructuras básicas relativas a: equipamientos, la red vial nacional y regional, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía.
- b. Identificar y localizar las infraestructuras básicas relativas a: equipamientos, la red vial nacional y regional, el sistema de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía y el espacio público.
- c. Adoptar el conjunto de normas que procuren por la conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural histórico, artístico y arquitectónico de la Nación, del departamento y/o municipio.

**CAPITULO II  
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES  
TITULO I  
DETERMINANTES AMBIENTALES  
PARA EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO**

**ARTÍCULO 5°: ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES**

**A. los elementos constitutivos naturales pertenecen** las áreas de reserva y las regulaciones para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, se establece en total correspondencia con los planes de gestión del riesgo adoptados en el ámbito departamental y municipal y con el Plan de Gestión Ambiental Regional PGAR, las medidas para hacer frente al cambio climático, y en correspondencia con la salud ambiental adoptada en el PGAR de la CRQ a 2019. Así mismo la dimensión ambiental del Presente Acuerdo está en correspondencia con las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

**B. Adóptese Los Elementos constitutivos naturales** que a continuación se listan, como los elementos que conforman el espacio público del ámbito urbano<sup>7</sup>, según el artículo 5° del decreto

<sup>7</sup> Según el Artículo 83º. Decreto 2811 DE 1974 son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado:

- a.- El álveo o cauce natural de las corrientes;
- b.- El lecho de los depósitos naturales de agua;
- c.- Las playas marítimas, fluviales y lacustres;
- d.- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos;
- e.- Las áreas ocupadas por los nevados y por los cauces de los glaciares;





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

1504 de 1998, y por tanto según este mismo artículo estos elementos se constituyen en los elementos que regulan las condiciones ambientales en el mismo ámbito urbano. Ellos son a saber:

Los elementos constitutivos naturales (Protección de la biodiversidad – suelos de protección) en el ámbito municipal son:

- b.1. Nacimientos de Fuente de Agua: (Decreto 1449 de 1977).
- b.2. Faja Paralela a los cauces: (Decreto 1449 1977).
- b.3. Las zonas arbóreas alrededor de los cuerpos de agua, nacimientos, corrientes hídricas y humedales.
- b.4. Las Áreas con Pendientes Mayores al 100% = 45°, (Decreto 1449 de 1977).
- b.5. Las Zonas arbóreas (Bosques) en Pendientes Mayores al 100% = 45°, (Decreto 1449 de 1977).
- b.6. Los llenos antrópicos.
- b.7. Los corredores biológicos
- b.8. PTAR
- b.9. Los suelos con clases agrológicas I, II y III están prohibidos para la urbanización.



f.- Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas.



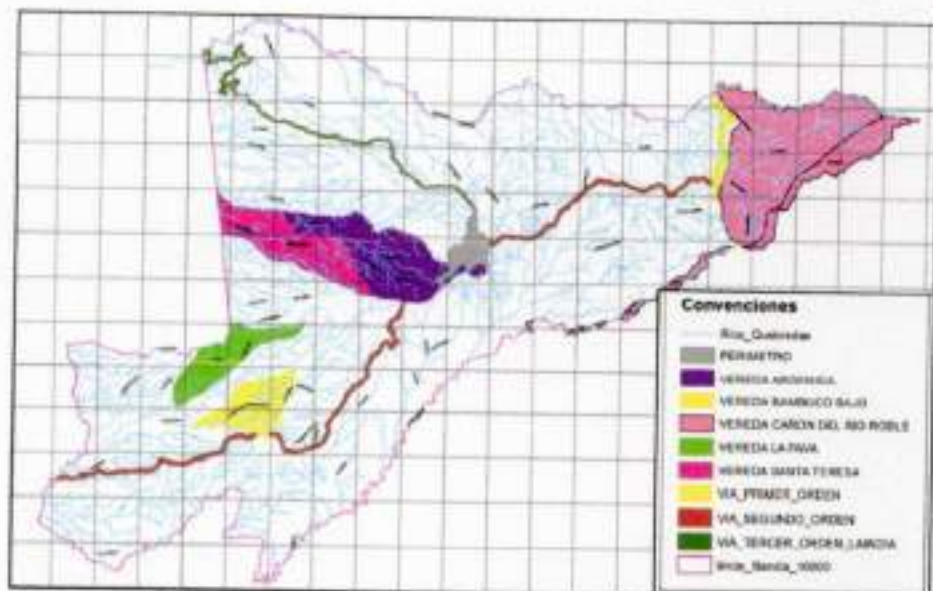
DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

**Plan de descontaminación por vertimiento de aguas servidas urbanas en la cuenca del río La Vieja:** Descontaminación de los tramos de ríos o quebradas que reciben los vertimientos de las aguas servidas de:

- 2.1. Q. San José<sup>8</sup>: (3) vertimientos:
  - 2.1.1. Sector carrera 7 Calle 1,
  - 2.1.2. Barrió El Cacique.
  - 2.1.3. Barrió El Román salida al corregimiento de la India.
- 2.2. Q. El cacique<sup>9</sup>: (1) vertimiento:
  - 2.2.1. Sector de la urbanización El Cacique.
- 2.3. Q. Portachuelo: (1) vertimientos:
  - 2.3.1. Sector de la urbanización El Mirador. Acueducto comité de cafeteros.
- 2.4. Q. El Pensil:
- 2.5. Q. Chorro de las Madres, (6) vertimientos rural. (2) vertimientos urbanos
  - 2.5.1. Sector frente a la urbanización Bremen
  - 2.5.2. Cra. 2 con calle 8.



**Características:** Disminuir la carga contaminante a la corriente de agua receptora, mejora sus condiciones ecológicas e igualmente la calidad de vida de las comunidades aledañas a las Quebradas Chorro de las Madres que desemboca a la Quebrada Portachuelo que desemboca al

<sup>8</sup> La quebrada nace en el antiguo relleno sanitario de Filandia, corre de oriente a occidente, desembocando al río Barbas.

<sup>9</sup> Sector Barrió el Cacique, afluente de la quebrada San José. Limitante del casco urbano por el occidente, corre de norte a sur.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

rio Robles y la Quebrada San José que desemboca al Río Barbas y finalmente al Río La Vieja, receptor final del Departamento, debido a que aguas abajo esta fuente surte el acueducto de Cartago.

**ARTÍCULO 6°: ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL AREA URBANA.** Adóptese las siguientes áreas como ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL que se compone de sus **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 urbano del presente, se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente.

**1. AREAS FORESTALES PROTECTORAS (AFP)** Adóptese en el presente acuerdo las siguientes áreas y usos como Áreas Forestales Protectoras (AFP) a saber:

- a. Se denomina área de reserva forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinaria exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras, protectoras o productoras - protectoras.
- b. Por tanto son aquellos espacios que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados. Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, agua, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. Y se definen en correspondencia con el decreto 1449 de 1977 y Ley 79 de 1986.

CATEGORÍA	DESCRIPCION
b.2. Nacimientos de Fuente de Agua: (Decreto 1449 de 1977).	Los nacimientos de agua serán objeto de protección especial, según expresa el principio general ambiental definido en el artículo 1 de la ley 99 de 1993. Los nacimientos de agua corresponden a una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia. Por tanto los Retiros obligados de los cauces naturales de las corrientes hídricas son los que corresponden a una distancia de hasta de 100 metros, medida desde el nivel máximo de flujo, a un período de retorno mínimo de 15 años, (Decreto 2811/74). Dada la necesidad de definir con claridad la amplitud de los retiros según las características de cada corriente, se establecerán por parte de la Comisión Conjunta los criterios que se deben considerar en cada caso.
b.3. Faja Paralela a los cauces: (Decreto 1449 1977)	(Decreto 1449 1977). Retirarse una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

	a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua. El Cauce Natural, es un bien de dominio público, conformado por la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente permanente o intermitente, al alcanzar los caudales máximos.
b.4. Áreas con pendientes mayores al 70% 33°	Áreas que por su alta pendiente deben conservar cobertura vegetal arbórea para evitar su degradación y conservar los recursos conexos. No se permite la actividad agrícola y pecuaria ni construir en estas pendientes.
b.5. Áreas con Pendientes Mayores al 100% = 45°, Decreto 1449 de 1977 - (Decreto 1541 de 1978).)	Áreas que por su alta pendiente deben conservar cobertura vegetal arbórea para evitar su degradación y conservar los recursos conexos. Según el mapa de capacidad de uso, corresponden a los suelos F3 y Clase Agrológica VI y VII.
b.6. Bosques riparios <sup>10</sup>	Todos los bosques y la vegetación natural existentes en una franja no inferior a cien (100) metros de ancho,...Decreto 1449 de 1977 a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, alrededor de... depósitos de agua que abastezcan... servicios de: riego, acueducto urbanos, o estén destinados al consumo humano, agrícola, ganadero, o la acuicultura o para usos de interés social.
Fuente POMCH. Tabla 46 Categorías de manejo para Áreas Forestales Protectoras. Pág. 146 y Determinantes Ambientales CRQ 2010	
<b>En el presente acuerdo estas AREAS FORESTALES PROTECTORAS (AFP): se declaran como:</b>	
1. <b>Zonas de uso sostenible:</b> Incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación del área protegida. Contiene la <b>subzona para el aprovechamiento sostenible</b> . Es decir espacios definidos con el fin de aprovechar en forma sostenible la biodiversidad contribuyendo a su preservación o restauración.	2. <b>Zonas generales de uso público</b> se definen con el fin de alcanzar objetivos particulares de gestión a través de la educación, la recreación, el ecoturismo y el desarrollo de infraestructura de apoyo a la investigación. Se permite el acceso a los visitantes a través del desarrollo de una infraestructura mínima tal como senderos o miradores para el acojo de los visitantes y el desarrollo de facilidades de interpretación. Infraestructura que no alteran los atributos de la biodiversidad.

**2. Adóptese en el presente acuerdo Municipal los siguientes usos para las AREAS FORESTALES PROTECTORAS (AFP) y sus CATEGORÍAS a saber:**

<sup>10</sup> Esta categoría de las zonas de reserva forestal en correspondencia con el decreto 1449 de 1977





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

**Uso Principal:** 1. **Usos de restauración:** Comprenden todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad. 2. **Usos de disfrute:** Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría ni la estructura, composición y función de la biodiversidad característicos de cada categoría y sobre todo no contradigan sus objetivos de conservación 3. **Usos de Conocimiento:** Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.

PERMITIDO	LIMITADO	INCOMPATIBLE
Conservación de los recursos agua, suelo y biodiversidad, investigación, educación, ecoturismo y recreación	Enriquecimiento vegetal, extracción de material genético (flora y fauna)	Extracción comercial de madera, explotaciones agropecuarias intensivas y vías carretables

Fuente: POMCH. Tabla 44: Categorías de manejo para Áreas Naturales Protegidas. pág. 152. Y Determinantes Ambientales CRQ 2010

CATEGORÍA	2. USOS PARA LAS CATEGORÍAS DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS (AFP)		
	PERMITIDO	LIMITADO	INCOMPATIBLE
2.1. Bosques riparios	Protección y conservación de la cobertura vegetal, la fauna y regular caudales de las fuentes hídricas.	Aprovechamientos forestales selectivos con claras pautas de manejo y reposición, educación, ecoturismo, investigación	Actividades agropecuarias, infraestructura
2.3. Áreas con pendientes >70% o 33°	Conservación de cobertura vegetal y recursos conexos	Ecoturismo, investigación, educación, producción agroforestal	Producción de cultivos limpios, ganadería e industria
2.4. Áreas con Pendientes Mayores al 100% = 45°, Decreto 1449 de 1977 - (Decreto 1541 de 1978.)	Conservación de cobertura vegetal y recursos conexos.	ecoturismo, investigación, educación	Producción de cultivos limpios, ganadería, industria.

Fuente: POMCH. Tabla 48: Categorías de manejo para la protección y conservación del recurso hídrico, y Determinantes Ambientales CRQ 2010



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

**3. Adóptese en el presente Acuerdo Municipal la siguiente Reglamentación Específica para las áreas de conservación, adoptadas para estas áreas en el ámbito nacional.**

NORMATIVIDAD QUE REGULAN DIRECTA O INDIRECTAMENTE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN	POR EL CUAL SE:
Artículos 79 y 80 de la Constitución Política de Colombia	El Estado se compromete a garantizar la protección de la biodiversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica.
Ley 23 de 1973	Se conceden facultades extraordinarias al Presidente de La República para expedir el Código de Recursos Naturales y de Protección al Medio Ambiente.
El artículo 1 del Decreto 2811 de 1974, Código Nacional de Recursos Naturales	El ambiente es patrimonio común, y que el Estado y los particulares deben participar en su preservación y manejo.
El artículo 47 del Decreto Ley 2811 de 1974	Por la cual se faculta a las autoridades competentes para declarar reservada una porción determinada o la totalidad de los recursos naturales renovables de una región, para adelantar programas de restauración, conservación o preservación de esos recursos y del ambiente.
El artículo 132 del Decreto 2811 de 1974, Código Nacional de Recursos Naturales	Prohibición para alterar los cauces y uso legítimo.
El artículo 133 del Decreto 2811 de 1974, Código Nacional de Recursos Naturales	Obligaciones de los usuarios de servidumbres.
El artículo 134 del Decreto 2811 de 1974, Código Nacional de Recursos Naturales	Garantías de calidad para consumo humano.
Artículo 204 del Decreto 2811 de 1974	Zona que debe ser conservada permanentemente con bosque natural o artificial para la protección del mismo u otros recursos naturales renovables y en ella deben prevalecer, el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque".
Decreto 1449 de 1977	Por el cual se reglamentan parcialmente el inciso 1 del numeral 5 del artículo 56 de la Ley número 135 de 1961 y el Decreto-Ley número 2811 de 1974.
Decreto 2857 de 1981	Por el cual se reglamenta el Código Nacional de Recursos Naturales sobre Cuencas hidrográficas.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

Decreto 1594 de 1984 Artículo 91	Sectores en las fuentes donde se prohíbe vertimientos.
Ley 79 de 1986 artículo 1	Áreas de reserva forestal protectora del agua.
Ley 99 Dic. 22 /93	Crea el Ministerio Del Medio Ambiente y destina los recursos para la compra de predios con el fin de proteger las cuencas que surten acueductos municipales.
Numeral 4 del artículo 1 de la Ley 99 de 1993	Deben ser objeto de protección especial las zonas de páramos, subpáramos, nacimientos de Agua.
Artículo 111 de la Ley 99 de 1993. (Modificado por el art. 105. Ley 1151 de 2007)	Declárese como de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales.
Decreto 475 de 1998	Por el cual se expiden normas técnicas de calidad del agua potable.
Decreto 309 de 2000	Por el cual se reglamenta la investigación científica sobre diversidad biológica.
Resolución 68 de 2002	Por la cual se establece el procedimiento para los permisos de estudio con fines de investigación científica en diversidad biológica y se adoptan otras determinaciones.

**ARTÍCULO 7°: ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS NATURALES / ÁREAS DE AMENAZA. Urbana<sup>11</sup>:** Adóptese en el presente acuerdo los siguientes usos y zonas como ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS NATURALES - ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS NATURALES/ÁREAS DE AMENAZA. Adóptese en el presente acuerdo las siguientes sub zonas como ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS NATURALES - ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS NATURALES/ÁREAS DE AMENAZA: en correspondencia con el Decreto No 043 de 2013. Por el cual se Adopta el Plan Local de Gestión del Riesgo de desastres y la Estrategia de Respuesta a emergencia del Municipio de Filandia Quindío.

SUB ZONAS
1. Áreas Susceptibles a Inundaciones y Avalanchas
2. Áreas Susceptibles a Erosión y remoción en masa
3. Áreas con Susceptibilidad a Vendavales
4. Áreas expuestas a amenazas y Riesgo
5. Áreas con amenaza antropocotecnológica
6. Áreas de Amenaza Sísmica

**1. Áreas Susceptibles a Inundaciones.**

<sup>11</sup> Información suministrada por el Sr. Luis Orlando López López, Coordinador Comité Municipal de Gestión de Riesgo de Desastre. 2012 y tomada del Documento Plan de Gestión del Riesgo 2013 – Documento Plan de Contingencia 2013 del Municipio de Filandia. 2013



ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

En el área urbana no hay zonas de inundación por corrientes hídricas.

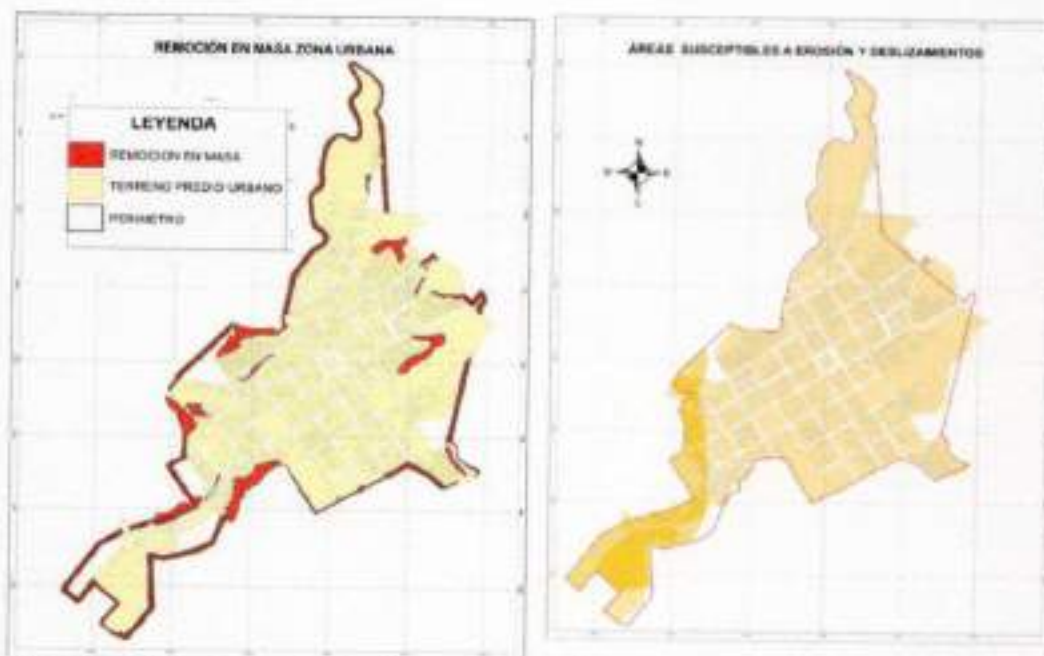
Para contrarrestar este problema se debe construir un tramo de alcantarillado pluvial que evacue las aguas lluvias de este sector hacia la parte baja del barrio obrero a la altura de la quebrada La báscula, que aguas abajo desemboca en la quebrada Portachuelo.

**2. Zonas de alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.** En correspondencia entre otras con la ley La ley 1523 del 24 de abril del 2.012.

A estas zonas pertenecen las contaminaciones producidas por los vertimientos de los descoles de aguas servidas, para ello se construyeron colectores perimetrales que conducen las aguas hacia las plantas de tratamiento de aguas residuales, según las proyecciones previstas en el Plan Maestro de alcantarillado Municipal de 2003, el cual se adopta en el presente Acuerdo.

**3.Áreas Susceptibles a Erosión, Remoción en masa y Deslizamientos**

Suelo Urbano Viviendas a reubicar en zonas con susceptibilidad por deslizamiento y por erosión.  
Suelo rural: Estabilización de taludes en vías y reubicación de vivienda en vivienda rural.



Remoción en Masa - Fuente: Oficina de Planeación Municipal. Cartografía Base: IGAC y con

Área Susceptible a Erosión y Deslizamiento. Fuente: Oficina de Planeación Municipal. Cartografía Base: IGAC y CRD





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

PREDIOS URBANOS AFECTADOS POR REMOSION EN MASA		
Línea base		
90 Predios	27.329 mt <sup>2</sup>	2,7 has

**3.1. Usos para las Áreas Susceptibles a Erosión, Remoción en masa y Deslizamientos**

3.1.1. Uso del Suelo: para Áreas con Alta Susceptibilidad por Fenómenos de Erosión y Remoción en Masa y para las Áreas de Asentamientos Humanos Expuestas a Amenazas y Riesgo:

- a. Usos permitidos: Investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, bosque protector, infraestructura para control, recuperación y prevención. Parques, manejo de laderas, rehabilitación, restauración e infraestructura para control y protección
- b. Usos limitados: Infraestructura para instalación de servicios públicos como colectores.
- c. Usos incompatibles: Servicios públicos vitales como equipamiento colectivo infraestructura física, prácticas agropecuarias, construcción de vivienda y minería.

**4. Áreas con Susceptibilidad y Riesgo a Incendios Forestales: En el Área Urbana:** Incendio Estructural: en el ámbito urbano hay 32 Manzanas construidas con material en bahareque. Que coinciden con los predios de patrimonio arquitectónico.

**5. Amenaza sísmica**



FALLAS GEOLOGICAS - Fuente: SIG QUINDIO

**6. Amenaza volcánica**



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

Adóptese en el presente Acuerdo el "PLAN DE CONTINGENCIA MUNICIPAL CERRO VOLCAN MACHIN, FILANDIA 2008 Y SUS AJUSTES REALIZADOS A LA FECHA". Decreto 043 de 2013 Por el cual se Adopta el Plan Local de Gestión del Riesgo de desastres y la Estrategia de Respuesta a emergencia del Municipio.

Amenaza: Emisión en alto porcentaje de piroplastos, gases y cenizas. Tipo de Riesgo: Afectación en salud y otros por las cenizas (todo lo cotidiano económico y social) en esta acta también se han definido los PROTOCOLOS, el plan fue formulado por el Comandante de Policía, Comandante de Bomberos, Inspector Municipal de Policía, Corregidor de La India, Director de Juventud, Cruz Roja Municipal, Presidente de la Cruz Roja y Coordinador del CLOPAD, representante de Empresas Publicas del Quindío, Hospitales, representante de Planeación Municipal, Alcalde Municipal y Coordinador del CLOPAD.

**ARTÍCULO 8°: CALIDAD DEL AIRE.**

Adóptese el DECRETO 948 DE 1995, (junio 5) publicado en el Diario Oficial No. 41.876 del MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE, Por el cual se reglamenta en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire. En lo que respecta a las responsabilidades municipales y disposiciones de uso y ocupación del suelo en el ámbito municipal. Así como el conjunto de decretos que a la fecha se han adoptado modificando alguno de sus artículos a saber:

1. Decreto 979 de 2006 Por el cual se modifican los artículos 7, 10, 93, 94 y 108 del Decreto 948 de 1995.
2. Decreto 1552 de 2000 Por el cual se modifica el artículo 38 del Decreto 948 de 1995, modificado por el artículo 3° del Decreto 2107 de 1995.
3. Decreto 2622 de 2000 Por medio del cual se modifica el artículo 40 del Decreto 948 de 1995, modificado por el artículo 2° del Decreto 1697 de 1997.
4. Decreto 1697 de 1997 Por medio del cual se modifica parcialmente el decreto 948 de 1995 que contiene el reglamento de protección y control de la calidad del aire.
5. Decreto 2107 de 1995 Por medio del cual se modifica parcialmente el decreto 948 de 1995 que contiene el reglamento de protección y control de la calidad del aire.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

El decreto contiene el Reglamento de Protección y Control de la Calidad del Aire, de alcance general y aplicable en todo el territorio nacional, mediante el cual se establecen las normas y principios generales para la protección atmosférica, los mecanismos de prevención, control y atención de episodios por contaminación del aire generada por fuentes contaminantes fijas y móviles, las directrices y competencias para la fijación de las normas de calidad del aire o niveles de inmisión, las normas básicas para la fijación de los estándares de emisión y descarga de contaminantes a la atmósfera, las de emisión de ruido y olores ofensivos, se regulan el otorgamiento de permisos de emisión, los instrumentos y medios de control y vigilancia, el régimen de sanciones por la comisión de infracciones y la participación ciudadana en el control de la contaminación atmosférica y tiene por objeto definir el marco de las acciones y los mecanismos administrativos de que disponen las autoridades ambientales para mejorar y preservar la calidad del aire; y evitar y reducir el deterioro del medio ambiente, los recursos naturales renovables y la salud ocasionados por la emisión de contaminantes químicos y físicos al aire; a fin de mejorar la calidad de vida de la población y procurar su bienestar bajo el principio del Desarrollo Sostenible.

Al respecto se destaca el (Artículo 107 del Decreto en mención):

*Artículo 107. “Instalación de industrias contaminantes y otros.... Localización de industrias y de fuentes fijas de emisión. A partir de la vigencia de este decreto el municipio no podrá, dentro del perímetro urbano, autorizar el establecimiento o instalación de una fuente fija de emisión de contaminantes al aire en zonas distintas de las habilitadas para usos industriales en el territorio de su jurisdicción”.*

Por lo anterior el uso industrial se localiza en el suelo suburbano.

*“En cuanto a las industrias y demás fuentes fijas de emisión de contaminantes al aire que, a la fecha de expedición del Decreto 3600 de 2008, estén establecidas u operen en zonas no habilitadas para uso industrial, o en zonas cuyo uso principal no sea compatible con el desarrollo de actividades industriales, dispondrán de un término de diez (10) años, contados a partir de su vigencia, para trasladar sus instalaciones a una zona Industrial, so pena de cancelación de la licencia o permiso de funcionamiento y de la revocatoria definitiva de la licencia ambiental y de los permisos y autorizaciones que le hubieren sido conferidos por las autoridades ambientales, sin perjuicio de la imposición de las multas y demás sanciones previstas por la ley y los reglamentos.*

*Los municipios y distritos dentro del plazo fijado, dictarán las normas de zonificación y uso del suelo y otorgarán las necesarias facilidades para efectuar de la mejor manera posible la relocalización de fuentes fijas de que trata este artículo”.*





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

**ARTÍCULO 9°: CALIDAD DEL RUIDO.**

Adóptese en el presente acuerdo la RESOLUCION 0627 DE 2006, (Abril 07), por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental. Entre otras también establece los límites permisibles de Ruido, así como la resolución de la Seccional de Ambiente 6918 de 2010.

2.7.1. Adóptese en el presente Acuerdo Municipal los Estándares máximos permisibles de niveles de EMISIÓN DE RUIDO expresados en decibeles DB(A).

Sector	Subsector	Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de Ruido en dB(A)	
		Día	Noche
Sector A. Tranquilidad y Silencio	Hospitales, bibliotecas, guarderías, sanatorios, hogares geriátricos.	55	50
	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes.	65	55
	Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.		
	Parques en zonas urbanas diferentes a los parques mecánicos al aire libre.		
	Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas.	75	75
	Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos.	70	60
	Zonas con usos permitidos de oficinas.	65	55
	Zonas con usos institucionales.		
Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre.	80	75
	Residencial suburbana.	55	50
	Rural habitada destinada a explotación agropecuaria.		
	Zonas de Recreación y descanso, como parques naturales y reservas naturales.		

**ARTÍCULO 10°: ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

Adóptese en el presente acuerdo municipal las siguientes áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios:

**Plan de descontaminación / Zonas para la Ubicación de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales:**





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

(PLAN DE DESCONTAMINACION / PLAN DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO EN FORMULACION SUELO URBANO POR PDA PLAN DEPARTAMENTAL DE AGUAS Y EPQ EMPRESAS PUBLICAS DE QUINDIO a noviembre de 2016), fecha en la cual se conoce al respecto:

**Plan de descontaminación de aguas residuales de la Quebrada San José**

Características: Disminuir la carga contaminante a la corriente de agua receptora, mejora sus condiciones ecológicas e igualmente la calidad de vida de las comunidades aledañas a las Quebradas Chorro de las Madres, que desemboca a la Quebrada Portachuelo, que desemboca al río Robles y la Quebrada San José que desemboca al Río Barbas y finalmente al Río La Vieja, receptor final del Departamento, debido a que aguas abajo esta fuente surge el acueducto de Cartago.



Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales. Fuente: Planeación Municipal.

Está proyectada la construcción de tres plantas de tratamiento de aguas residuales, de las cuales en los meses de agosto y septiembre de 2012, se construyó una de ellas en el predio de la central de sacrificios del municipio.

**TITULO II  
NORMAS URBANAS  
RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO**

Este es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

3. Prever los desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.
5. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, a las infraestructuras de transporte, equipamientos básicos y demás espacios públicos y su destinación al uso común.
6. hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
7. Adecuar los procesos de cambio en el uso del suelo en aras del interés común.

**ARTÍCULO 13°: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES:** Para encauzar y administrar el desarrollo físico del suelo urbano. El perímetro urbano que delimita el suelo urbano del municipio de Filandia objeto del presente Acuerdo que adopta el conjunto de normas generales, corresponde al adoptado en el acuerdo municipal 019 de diciembre 17 de 2012.

#### **1. Requerimientos para el trámite de licencias**

1.1. Para el Trámite de licencia el propietario del predio debe presentar a planeación municipal entre otros requisitos los que establece el Decreto 1469 de 2010:

##### 1.1.1. El estudio de suelos

- a. Estabilización del suelo - Las acciones para la mitigación de la vulnerabilidad, amenaza o riesgo según sea el caso, para esto se debe referir al Decreto Municipal No. 102 de septiembre de 2012.
- b. La respectiva verificación de las pendientes del predio por parte de planeación municipal.
- c. Entrega mediante escritura pública de las cesiones correspondientes a los tipos A y B que se han acordado previamente con Planeación Municipal en correspondencia con el presente acuerdo municipal.

1.2 Para el Trámite de licencia el propietario del predio debe presentar a planeación municipal entre otros requisitos los que establece el Decreto 1879 de 2008 en su Artículo 2°. Requisitos de cumplimiento exigibles a los establecimientos de comercio para su operación. Una vez abierto al público y durante su operación, el propietario del establecimiento de comercio – además de los requisitos señalados en el artículo anterior deberá cumplir con:

- a. Las condiciones sanitarias descritas por la Ley 9ª de 1979 y demás normas vigentes sobre la materia.
- b. Las normas expedidas por la autoridad competente del respectivo municipio, referentes a uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación.
- c. de la norma de sismo resistencia NSR 2010.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

d. cumplimiento del decreto 1538 de 2005 sobre el diseño, construcción, ampliación, modificación y en general, cualquier intervención y/u ocupación de vías públicas, mobiliario urbano y demás espacios de uso público y el diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.

1.3 Para los desarrollos nuevos sean de vivienda social o de carácter comercial, se exigirá el manejo técnico de desechos sólidos, esto incluye las técnicas de separación en sitio o el manejo al nivel de urbanización y se presentara el tipo de solución que se acogerá<sup>14</sup>.

1.4 En el caso específico de las zonas centro 1 y centro 2 para el permiso de funcionamiento y para el licenciamiento, debe presentar el diseño arquitectónico del establecimiento de hospedaje conforme a las norma técnica A.030 *“hospedaje, clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje categorización por estrellas de hoteles, requisitos”*. Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS – TS 002. *“Establecimientos de alojamiento y hospedaje (EAH). requisitos de sostenibilidad. 2014”*. Adicionalmente debe estar inscrito en FOUNTUR y en Secretaría de Hacienda.

## 2. Plano Sistema Normativo

A continuación se presenta el plano que espacializa el sistema normativo en el territorio



<sup>14</sup> Esto según el Acuerdo Municipal 074 de 2000. Artículo 65 Numera 2 -1



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

**3. Determinantes comunes a las zonas normativas**

1. Toda construcción nueva en el ámbito urbano sin distinción al tipo de ficha normativa al que pertenezca el predio, debe conservar la tipología arquitectónica tradicional presente en el marco de la plaza; en color, texturas, materiales, aleros, voladizos, balcones, chambranas, carteras y demás elementos arquitectónicos y constructivos como: alturas de primer piso, segundo piso y caballetes predominantes en la cuadra.
2. No se permite en los predios de interés arquitectónico modificar el número de pisos al interior del predio, ni sobre su fachada, esto es que no se permite usar la doble altura para la instalación de mezzanine o de un piso adicional, no se permite hacer una nueva redistribución de alturas al interior del predio ni sobre la fachada de tal manera que de dos pisos originales resulte la modificación en tres o cuatro pisos más.
3. En una construcción nueva la altura mínima y máxima permitida de primer piso y de segundo piso, así como la altura total del volumen, cuando no se trate de un predio que tenga al lado y/o a los lados otro u otros identificados como de interés arquitectónico, deben ser conforme a lo dispuesto en la ficha de cada zona normativa. Pero en todo caso la altura de estos pisos y del volumen deben ser la altura predominante en la cuadra en la que se encuentra la construcción nueva.
4. En una construcción nueva la altura mínima y máxima permitida de primer piso y de segundo piso, así como la altura total del volumen, debe ser exactamente igual cuando se trate de un predio que tenga al lado y/o a los lados otro u otros identificados como de interés arquitectónico, y en todo caso la altura de estos pisos y del volumen total debe ser la altura predominante en la cuadra en la que se encuentra la construcción nueva.
5. Cuando se trate de una licencia nueva en un predio que se considere de interés arquitectónico las condiciones arquitectónicas, de edificabilidad, de construcción, de ocupación, de uso y de materiales constructivos se conservarán intactas, esto para garantizar que la imagen arquitectónica del área urbana se conserve en el tiempo.
6. El Área Mínima de Los Lotes Para Vivienda<sup>15</sup>:

AREA	TRES ALCOBAS	DOS ALCOBAS	UNA ALCOBA
------	--------------	-------------	------------

<sup>15</sup> Según Acuerdo Municipal No. 074 de 2000. Artículo 65. Numeral 3.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

AREA PRIVADA	70 mtrs <sup>2</sup>	56.5 mtrs <sup>2</sup>	60mtrs <sup>2</sup>
--------------	----------------------	------------------------	---------------------

Las áreas húmedas como baños, cocinas y zonas de ropa deben disponer de iluminación y ventilación natural propia

Para el trámite de licencias de establecimientos comerciales para hospedajes, en cumplimiento al programa de áreas mínimas reglamentadas, así como sus áreas mínimas permitidas para habitaciones, baños y demás según número de huéspedes total por establecimiento y habitación. Según normas al respecto y asesoradas por la Cámara de Comercio de Armenia para su implementación

**ARTICULO 14°: ZONA NORMATIVA CENTRO 1.** (Ver Mapa y fichas normativas).

**ARTÍCULO 15°: ZONA NORMATIVA CENTRO 2.** (Ver Mapa y fichas normativas).

**ARTÍCULO 16°: ZONA NORMATIVA BARRIOS CONSOLIDADOS:** (Ver Mapa y fichas normativas).

**ARTÍCULO 17°: ZONA NORMATIVA SUELOS DE DESARROLLO: SUELOS URBANO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO** Ver ficha normativa.

**7. Implementación del decreto 4065 de 2008.** Adóptese la siguiente área neta urbanizable como suelos de desarrollo Urbano, el respectivo reparto de cargas y beneficios y su reglamentación para su debido desarrollo. Este suelo se desarrolla mediante la adopción de plan parcial según el artículo 4 del decreto 4065 de 2008.

Numero de predios Afectados	Área m <sup>2</sup> predio Área Bruta	Área en m <sup>2</sup> correspondiente a suelo de protección o suelo no apto para ser declarado como suelo de desarrollo urbano	Área (m <sup>2</sup> ) Neta Urbanizable – Suelo de Desarrollo urbano
111 Predios	274.182,20	97.410,67	<b>175.028,28</b>

**1.1. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización:**

A continuación se implementa el decreto 4065 de octubre 24 de 2008 para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios vacíos y zonas comprendidas en suelo urbano. Las Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización son los suelos que se han adoptado en el presente plan como suelos con tratamiento urbanístico de desarrollo, estos son predios urbanizables no urbanizados.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

**1.2. Adóptese en el presente Acuerdo la Reglamentación Específica para los suelos de Desarrollo Urbano:**

**1.2.1. Al respecto de las Condiciones para su desarrollo**

*...Decreto 4065 de 2008. Artículo 4. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización. Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:*

*2. En suelo urbano:*

*2.2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:*

*2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, 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.*

*"... No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1 y..."*

**1.2.2. De acuerdo a lo establecido en el decreto 4065 de 2008 para la urbanización del suelo de desarrollo debe formularse y adoptarse el Plan Parcial de Desarrollo por cuanto**

**1. El predio o predios no cuentan con disponibilidad inmediata de servicios públicos y adicionalmente no cumple con el siguiente requisito:**

**1.1. Se trata de predio localizado en zonas cuya área supera las diez (10) hectáreas netas urbanizables.**

**1.2.3. Se Prohíbe en los suelos de desarrollo la subdivisión previa al proceso de urbanización (Plan Parcial de Desarrollo) en suelo urbano.** Según Artículo 5 del Decreto 4065 de 2008. Esto es que los predios del suelo de desarrollo urbanizable no urbanizado, ubicado en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización (Plan Parcial de Desarrollo), salvo cuando:

- a. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.
- b. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
 CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

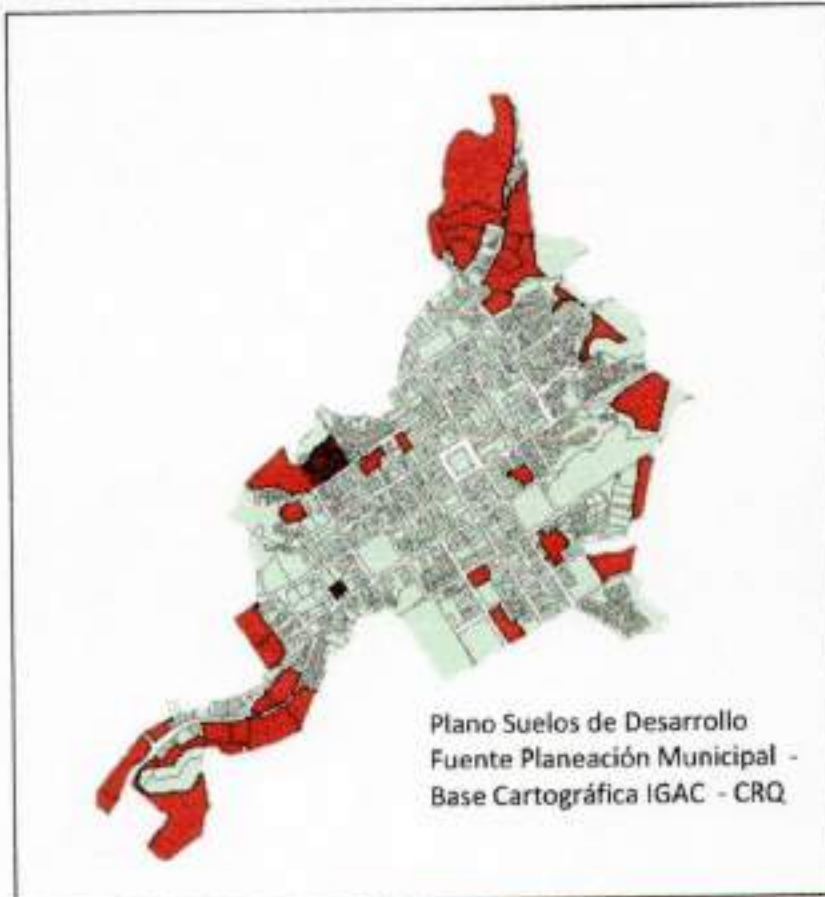
ACUERDO N° 028  
 (DICIEMBRE 29 DE 2016)

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”

c. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.

1.3. Reglamentación del tratamiento urbanístico – Normas urbanísticas generales:

a. **Localización.** A continuación se listan los predios y su respectiva área bruta, área de restricción y el área neta urbanizable declarada como suelo de desarrollo urbano.



Plano Suelos de Desarrollo  
 Fuente Planeación Municipal -  
 Base Cartográfica IGAC - CRQ

ITEM	CODIGO PREDIO	AREA (m <sup>2</sup> )	ZONA
1	63272010101200001	50,00	SUELO DE DESARROLLO
2	63272010101200002	50,00	SUELO DE DESARROLLO
3	63272010101200011	50,00	SUELO DE DESARROLLO



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

4	63272010101200010	50,00	SUELO DE DESARROLLO
5	63272010101200005	50,00	SUELO DE DESARROLLO
6	63272010101200012	50,00	SUELO DE DESARROLLO
7	63272010101210003	50,00	SUELO DE DESARROLLO
8	63272010100470026	342,17	SUELO DE DESARROLLO
9	63272010100350001	3117,01	SUELO DE DESARROLLO
10	63272010101210004	50,00	SUELO DE DESARROLLO
11	63272010101210002	50,00	SUELO DE DESARROLLO
12	63272010101210001	50,00	SUELO DE DESARROLLO
13	63272010100360003	1793,30	SUELO DE DESARROLLO
14	63272010100300025	859,91	SUELO DE DESARROLLO
15	63272010100340026	1519,84	SUELO DE DESARROLLO
16	63272010100890019	1884,72	SUELO DE DESARROLLO
17	63272010101390004	72,00	SUELO DE DESARROLLO
18	63272010101390006	72,00	SUELO DE DESARROLLO
19	63272010101400010	72,00	SUELO DE DESARROLLO
20	63272010101400014	72,00	SUELO DE DESARROLLO
21	63272010101390017	72,00	SUELO DE DESARROLLO
22	63272010101380007	72,00	SUELO DE DESARROLLO
23	63272010101400008	72,00	SUELO DE DESARROLLO
24	63272010101400016	72,00	SUELO DE DESARROLLO
25	63272010101400012	72,00	SUELO DE DESARROLLO
26	63272010101380006	71,99	SUELO DE DESARROLLO
27	63272010101400019	72,00	SUELO DE DESARROLLO
28	63272010101390005	72,00	SUELO DE DESARROLLO
29	63272010101380003	29,93	SUELO DE DESARROLLO
30	63272010101390015	72,00	SUELO DE DESARROLLO
31	63272010101390002	72,00	SUELO DE DESARROLLO
32	63272010101380008	72,00	SUELO DE DESARROLLO
33	63272010101390009	72,00	SUELO DE DESARROLLO
34	63272010101400009	72,00	SUELO DE DESARROLLO





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

35	63272010101400020	72,01	SUELO DE DESARROLLO
36	63272010101390016	72,00	SUELO DE DESARROLLO
37	63272010101400013	72,00	SUELO DE DESARROLLO
38	63272010100200034	3156,89	SUELO DE DESARROLLO
39	63272010100180013	1396,21	SUELO DE DESARROLLO
40	63272010100890008	5385,28	SUELO DE DESARROLLO
41	63272010100890020	15387,81	SUELO DE DESARROLLO
42	63272010100890002	964,66	SUELO DE DESARROLLO
43	63272010100850007	3608,68	SUELO DE DESARROLLO
44	63272010100850008	1500,64	SUELO DE DESARROLLO
45	63272010101030019	2046,94	SUELO DE DESARROLLO
46	63272010100040003	2595,34	SUELO DE DESARROLLO
47	63272010100450001	1913,64	SUELO DE DESARROLLO
48	63272010100820002	5845,43	SUELO DE DESARROLLO
49	63272010100930002	27806,94	SUELO DE DESARROLLO
50	63272010100940007	5652,34	SUELO DE DESARROLLO
51	63272010100940006	3058,02	SUELO DE DESARROLLO
52	63272010100940009	2916,03	SUELO DE DESARROLLO
53	63272010100940002	3064,42	SUELO DE DESARROLLO
54	63272010100020003	2232,55	SUELO DE DESARROLLO
55	63272010100020002	1548,24	SUELO DE DESARROLLO
56	63272010101030018	544,97	SUELO DE DESARROLLO
57	63272010101390018	72,00	SUELO DE DESARROLLO
58	63272010101390013	72,00	SUELO DE DESARROLLO
59	63272010101390011	72,00	SUELO DE DESARROLLO
60	63272010101400015	72,00	SUELO DE DESARROLLO
61	63272010101400002	72,01	SUELO DE DESARROLLO
62	63272010101400003	72,01	SUELO DE DESARROLLO
63	63272010101410002	72,00	SUELO DE DESARROLLO
64	63272010101410003	72,00	SUELO DE DESARROLLO
65	63272010101410009	72,00	SUELO DE DESARROLLO



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

66	63272010101410007	72,00	SUELO DE DESARROLLO
67	63272010101410001	144,01	SUELO DE DESARROLLO
68	63272010101410005	72,00	SUELO DE DESARROLLO
69	63272010101410004	72,00	SUELO DE DESARROLLO
70	63272010101410006	72,00	SUELO DE DESARROLLO
71	63272010101410008	72,00	SUELO DE DESARROLLO
72	63272010100950002	786,42	SUELO DE DESARROLLO
73	63272010101400011	72,00	SUELO DE DESARROLLO
74	63272010101400001	72,01	SUELO DE DESARROLLO
75	63272010101400005	72,01	SUELO DE DESARROLLO
76	63272010101390008	72,00	SUELO DE DESARROLLO
77	63272010101390020	72,00	SUELO DE DESARROLLO
78	63272010101390003	72,00	SUELO DE DESARROLLO
79	63272010101390010	72,00	SUELO DE DESARROLLO
80	63272010101390014	72,00	SUELO DE DESARROLLO
81	63272010101390007	72,00	SUELO DE DESARROLLO
82	63272010101380004	46,63	SUELO DE DESARROLLO
83	63272010101400007	72,00	SUELO DE DESARROLLO
84	63272010101380005	72,00	SUELO DE DESARROLLO
85	63272010101400004	72,00	SUELO DE DESARROLLO
86	63272010101390019	72,00	SUELO DE DESARROLLO
87	63272010101390012	72,00	SUELO DE DESARROLLO
88	63272010100950005	167,62	SUELO DE DESARROLLO
89	63272010101400017	72,01	SUELO DE DESARROLLO
90	63272010100950004	1406,77	SUELO DE DESARROLLO
91	63272010101400018	72,00	SUELO DE DESARROLLO
92	63272010101390001	68,67	SUELO DE DESARROLLO
93	63272010101400006	72,01	SUELO DE DESARROLLO
94	63272000000020232	7392,95	SUELO DE DESARROLLO
95	SIN FICHA	1627,84	SUELO DE DESARROLLO
96	63272000000010299	3375,95	SUELO DE DESARROLLO





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

97	63272000000010300	4074,60	SUELO DE DESARROLLO
98	63272000000010305	8313,60	SUELO DE DESARROLLO
99	63272000000010347	761,36	SUELO DE DESARROLLO
100	63272000000010548	5054,49	SUELO DE DESARROLLO
101	63272010100020001	6960,14	SUELO DE DESARROLLO
102	63272000000020225	4533,95	SUELO DE DESARROLLO
103	63272000000010292	1626,91	SUELO DE DESARROLLO
104	63272000000010976	5189,58	SUELO DE DESARROLLO
105	63272000000010975	1738,01	SUELO DE DESARROLLO
106	63272010100920003	2958,03	SUELO DE DESARROLLO
107	63272000000020787	3130,89	SUELO DE DESARROLLO
108	63272010100910003	9904,16	SUELO DE DESARROLLO
109	63272000000020235	2986,34	SUELO DE DESARROLLO
110	63272000000010299	3375,95	SUELO DE DESARROLLO
111	63272000000010300	4074,60	SUELO DE DESARROLLO
		<b>175.028,28</b>	

**b. Usos del Suelo**

**b.1. Usos principales. Residencial - vivienda**

USO RESIDENCIAL			
(UR). DEFINICIÓN. Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas.			
1. <b>VIVIENDA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (URU).</b> Está conformada por una vivienda por predio, diseñada y construida con características propias.	2. <b>VIVIENDA RESIDENCIAL BIFAMILIAR (URB).</b> Está conformada por dos unidades de vivienda, en un mismo predio, con características arquitectónicas similares.	3. <b>VIVIENDA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (URM).</b> Está conformada por tres (3) ó más unidades de vivienda, en un mismo predio en desarrollo vertical.	4. <b>VIVIENDA RESIDENCIAL AGRUPADA (URA).</b> Están conformadas por cinco o más viviendas (unifamiliares, bifamiliares ó multifamiliares), en un mismo predio, con características arquitectónicas similares, con espacios exteriores comunes.
NA	compatibles	Principal	NA



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

**c.1.2. Usos Compatibles.**

**a. Comercio Grupo 1.**

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

Venta de Bienes:	Venta de Servicios:
a. Alimentos al detal, para el consumo diario: tiendas y similares, comercio informal de alimentos.	a. Servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería
b. Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías.	b. Servicios alimenticios al detal: cafeterías y heladerías
c. Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.	c. Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, marqueternas, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.
d. Artículos de librerías y papelerías al detal.	

**b. Uso Recreativo**

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

<b>GRUPO 1. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL.</b> Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.	<b>GRUPO 2. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL.</b> En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, clubes campestres, parques de diversión mecánico y centros de recreación.
--	---

**c. Usos Complementarios.**

**a. USO INSTITUCIONAL (UIN)**

Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad para la prestación de servicios en diferentes niveles: administrativo, de seguridad, culturales y de culto.

**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.

**b. USO DE SERVICIOS COMUNITARIOS.**

De acuerdo con su importancia, magnitud y al grado de impacto ambiental, social y urbanístico clasifican en





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

<p><b>1. TIPO A.</b> Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que en razón de su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.</p>				<p><b>TIPO B</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 secretaria de planeación.</p>
<p><b>a. GRUPO 1. DE EDUCACIÓN (USCA 1).</b> Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.</p>	<p><b>GRUPO 2. DE SALUD</b> Puestos y centros de salud, consultorios particulares, clínicas y hospitales.</p>	<p><b>GRUPO 3. DE EDUCACION.</b> Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, universidades.</p>	<p><b>GRUPO 4. DE COMUNICACIONES</b> Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.</p>	<p><b>GRUPO 1. DE ABASTECIMIENTO</b> Plaza de mercado. (en el ámbito municipal no se requiere de este equipamiento)</p>

**d. Usos restringidos y prohibidos.**

- d.1. Uso Comercio grupo 2,3 ,4 y 5
- d.2. Uso industrial
- d.3. Uso de servicios comunitarios. Tipo B grupo 2, 3 y 4
- d.5. Uso Institucional Grupo 2 y 3

Toda urbanización o grupo de vivienda que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a las existentes y que no cumplan con las especificaciones técnicas de diseño dadas por la Secretaria de Planeación Municipal.<sup>16</sup>

**ARTÍCULO 18°: PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y LA CULTURA (APPC)/ ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL.** Adóptese en el presente acuerdo los siguientes usos y áreas como áreas para la protección del paisaje y la cultura (appc)/ áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural:

<sup>16</sup> Según Acuerdo 074 de 2000 artículo 54



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

1. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y LA CULTURA EN EL AREA URBANA			
CATEGORÍA	DESCRIPCION		
Áreas de interés histórico	Son aquellos bienes muebles o inmuebles que permiten, a partir de la transmisión de la memoria, la preservación del patrimonio construido por culturas anteriores o presentes como los caminos o los senderos.		
Áreas para la conservación y protección de la identidad cultural	Aquellas zonas geográficas definidas o proyectadas para la constitución de resguardos o asentamientos de indígenas y afro descendientes en la Cuenca, donde puedan conservar, desarrollar y expresar su tradición y cultura.		
Áreas de interés paisajístico	Son áreas geográficas concretas producto de la evolución de los procesos físicos y antrópicos que le dan una Expresión y un fundamento característico y les permite ser un elemento distinguible y diferenciable de sus alrededores. Pueden ser de dos tipos: Orográficos e Hidricos.		
CATEGORÍA	2. USOS PARA LOS SITIOS DE MANEJO PARA ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PAISAJE Y LA CULTURA		
	PERMITIDO	LIMITADO	INCOMPATIBLE
Áreas para la conservación y protección de la identidad cultural	Ocupación y producción orientada con criterios de sostenibilidad y de acuerdo con la capacidad de uso del suelo	Actividades complementarias de acuerdo con los planes de vida o de desarrollo propios de las comunidades asentadas	Aquellos que vayan en contra de la preservación del suelo y ecosistemas estratégicos allí presentes y de la identidad cultural
Áreas de interés paisajístico	Ocupación y producción orientada con criterios de sostenibilidad y de acuerdo con la capacidad de uso del suelo	Actividades complementarias de acuerdo con los planes de vida o de desarrollo propios de las comunidades asentadas	Aquellos que vayan en contra de la preservación del suelo y ecosistemas estratégicos allí presentes y de la identidad cultural

**3.Áreas de interés histórico:**

**ZONA 5. Construcciones Consideradas de Interés Arquitectónico e Histórico Municipal** son las construcciones – edificaciones de uso residencial y comercial *Ver ficha normativa*. Se adoptan en el presente acuerdo los **BIC** y/o BIENES DE INTERES CULTURAL ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL todos aquellos que han sido adoptados en el Esquema de Ordenamiento Territorial 2000-2009<sup>17</sup>, y que han sido sujetos de caracterización en el inventario

<sup>17</sup> Esto en aplicación de la Ley 1185 de 2008. En su literal b del artículo 1: “Se consideran como bienes de interés cultural del ámbito municipal de que trata la Ley 70 de 1993 y, en consecuencia, quedan sujetos al respectivo régimen de tales. “Los bienes materiales declarados como monumentos, áreas de conservación histórica, arqueológica o arquitectónica, conjuntos históricos, u



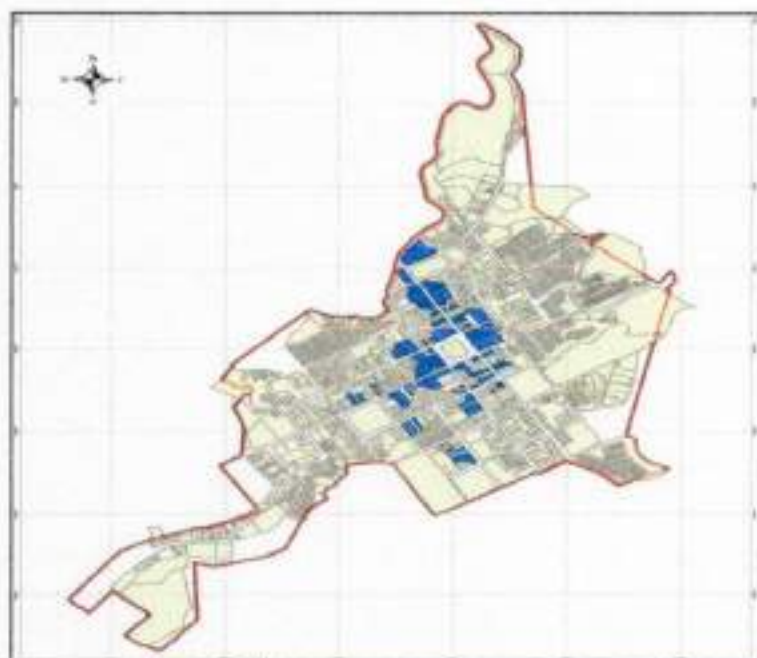


ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

de patrimonio arquitectónico tomos I, II y III, inventario coordinado por el Arq. Restaurador Guillermo Trimmíño Arango, y en Caracterización actualizada en el año 2013 por Gloria Duque Especialista en Restauración Arquitectónica; facultad de Arquitectura de la Universidad la Gran Colombia. Esta actualización de la caracterización de los predios se hizo en correspondencia con las fichas que a la fecha 2012 -2013 el Ministerio de Cultura ha establecido para tal fin.

Estos predios son considerados también por la Secretaria de Planeación Municipal como los predios que desde la tradición en el ámbito municipal han sido considerados como predios sujetos de una restricción especial, la cual se ha reglamentado también en las fichas normativas por considerarse Predios de interés patrimonial cultural arquitectónico en el ámbito municipal. Ellos son a saber:



Predios de interés de patrimonial cultural arquitectónico.  
Fuente: Planeación Municipal. - Base Cartográfica CRQ e IGAC

Indicador

Cantidad de Predios identificados como Bienes de Interés Cultural

*otras denominaciones que, con anterioridad a la promulgación de esta ley, hayan sido objeto de tal declaratoria por las autoridades competentes, o hayan sido incorporados a los planes de ordenamiento territorial”.*

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

Meta	No	CODIGO	SHAPE_AREA MT <sup>2</sup>
	1	63272010100400009	129,67
	2	63272010100400008	210,34
	3	63272010100400007	374,00
	4	63272010100400006	354,19
	5	63272010100400005	542,52
	6	63272010100390032	294,07
	7	63272010100330007	486,86
	8	63272010100330006	524,21
	9	63272010100330004	386,56
	10	63272010100330003	218,02
	11	63272010100260002	127,35
	12	63272010100260003	338,76
	13	63272010100250013	184,37
	14	63272010100250011	474,75
	15	63272010100250009	328,07
	16	63272010100250030	109,11
	17	63272010100250003	483,06
	18	63272010100250023	182,45
	19	63272010100250006	245,32
	20	63272010100180010	316,82
	21	63272010100180012	295,74
	22	63272010100180006	416,26
	23	63272010100380003	541,37
	24	63272010100380030	126,54
	25	63272010100380033	593,92
	26	63272010100380006	467,24
	27	63272010100320004	557,63
	28	63272010100320005	555,31
	29	63272010100320007	543,54
	30	63272010100320003	340,48





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

31	63272010100320002	323,42
32	63272010100320001	206,88
33	63272010100310019	123,48
34	63272010100310016	387,90
35	63272010100310018	206,87
36	63272010100310017	380,06
37	63272010100310012	374,99
38	63272010100310011	233,40
39	63272010100310015	218,53
40	63272010100310014	340,49
41	63272010100310013	240,50
42	63272010100310006	397,16
43	63272010100310009	136,90
44	63272010100310007	279,30
45	63272010100300011	582,03
46	63272010100300012	342,29
47	63272010100300014	268,12
48	63272010100300010	401,77
49	63272010100300023	337,22
50	63272010100300006	169,97
51	63272010100240019	254,06
52	63272010100240011	690,37
53	63272010100240009	220,62
54	63272010100240010	424,35
55	63272010100240024	89,93
56	63272010100240017	154,78
57	63272010100240005	165,11
58	63272010100240006	412,45
59	63272010100430013	287,24
60	63272010100430025	437,76
61	63272010100370025	472,62

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

62	63272010100170012	229,89
63	63272010100170001	212,66
64	63272010100170009	462,47
65	63272010100170013	357,36
66	63272010100170011	502,75
67	63272010100170010	1.517,73
68	63272010100160012	233,66
69	63272010100160011	194,35
70	63272010100160010	362,92
71	63272010100160016	349,47
72	63272010100160008	102,98
73	63272010100230009	226,43
74	63272010100230006	302,56
75	63272010100230022	186,24
76	63272010100230002	303,54
77	63272010100230003	240,76
78	63272010100230004	339,61
79	63272010100230005	442,22
80	63272010100230007	216,79
81	63272010100230008	220,38
82	63272010100150033	150,67
83	63272010100150017	713,85
84	63272010100150018	162,73
85	63272010100150019	290,14
86	63272010100150020	464,53
87	63272010100150027	242,47
88	63272010100150021	149,24
89	63272010100150009	602,44
90	63272010100220003	288,20
91	63272010100220004	205,71
92	63272010100220007	165,11





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

93	63272010100220002	140,89
94	63272010100130001	292,73
95	63272010100130002	446,31
96	63272010100130003	425,63
97	63272010100130004	333,41
98	63272010100130005	470,48
99	63272010100130006	987,82
100	63272010100130007	179,23
101	63272010100170002	113,30
102	63272010100170003	303,84
103	63272010100170005	258,05
104	63272010100170004	270,34
105	63272010100160004	582,35
106	63272010100160021	811,56
107	63272010100160026	91,25
108	63272010100160025	102,70
109	63272010100390001	764,35
<b>Meta</b>	<b>109 predios urbanos declarados como Bienes de Interés Cultural</b>	<b>Área total 37.362,24</b>

**4. Bienes muebles e inmuebles de uso público**

- 4.1.1 Templo María Inmaculada, muy especialmente sus columnas, sistema portante configurado con el árbol Barcino.
- 4.1.1 Colegio Sagrado Corazón de Jesús
- 4.1.2 Parque Simón Bolívar
- 4.1.3 Cementerio campo de paz
- 4.1.4 Capilla sagrado corazón de Jesús
- 4.1.5 Mirador la colina iluminada
- 4.1.6 Mirador barrio Belisario Betancourt
- 4.1.7 Mirador hospital mental
- 4.1.8 Mirador polideportivo panorama
- 4.1.9 Ecoparque Mirador Temático "La Colina Iluminada del Quindío"
- 4.1.10 Declaratoria de Paisaje Cultural Cafetero por la UNESCO



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

**5 Áreas y eventos de Interés Cultural:**

- 5.1 Calle 7 y conjunto
- 5.2 Feria Festividades y eventos
  - 5.2.1 Fiestas del canasto cada dos años
  - 5.2.2 Fiestas aniversarios del retorno
  - 5.2.3 Semana Santa en vivo
  - 5.2.4 Festival Camino del Quindío
  - 5.2.5 Feria ganadera
  - 5.2.6 Fiesta de navidad
  - 5.2.7 Día de la independencia
  - 5.2.8 Día de los niños

**6 Áreas para la conservación y protección de la identidad cultural**

6.1 Paisaje Cultural Cafetero. el área urbana hace parte suelo de amortiguación del paisaje.

6.1.1 **Plan de manejo del Paisaje Cultural Cafetero<sup>18</sup>**: Concebido y diseñado para la salvaguardia y orientación del desarrollo de ese bien como patrimonio de la humanidad. El Plan de Manejo del PCC busca lograr que la población se apropie del bien y que el Paisaje se pueda conservar de manera sostenible, en armonía con las actividades económicas que desarrollan los agentes en la zona. En este contexto, se establecen como principios para el manejo del Paisaje el bienestar económico y social de todos sus habitantes, la apropiación del patrimonio cultural y la sostenibilidad ambiental. El Plan de Manejo del PCC se diseñó en función de los principales valores y objetivos de conservación.

Los instrumentos para la gestión del PCC son: El marco legal y El arreglo institucional para la gestión del Plan de Manejo, que se basa en una alianza entre el Gobierno Nacional, las autoridades regionales, el gremio cafecultor, las autoridades ambientales y las universidades. Adóptese en el presente acuerdo el Plan de Manejo del Paisaje Cultural Cafetero. Concebido y diseñado para la Salvaguarda y orientación del desarrollo de ese bien como patrimonio de la humanidad.

Busca lograr que la población se apropie del bien y que el Paisaje se pueda conservar de manera sostenible, en armonía con las actividades económicas que desarrollan los agentes en la

<sup>18</sup> "Paisaje Cultural Cafetero. Un paisaje Cultural productivo en permanente desarrollo. Publicado por el Ministerio de Cultura, en el año 2011. Documento que hace parte integral del presente acuerdo municipal





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

zona. En este contexto, se establecen como principios para el manejo del Paisaje el bienestar económico y social de todos sus habitantes, la apropiación del patrimonio cultural y la sostenibilidad ambiental. El Plan de Manejo del PCC se diseñó en función de los principales valores y objetivos de conservación.

Adóptese en presente la ley 1185 de 2008 por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– y se dictan otras disposiciones. Así mismo adóptese los apartes de la ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– por la cual se desarrollan los artículos 70, 71 y 72 y demás artículos concordantes de la Constitución Política y se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomentos y estímulos a la cultura, se crea el Ministerio de la Cultura y se trasladan algunas dependencias, para su regulación y reglamentación pertinente.

A continuación se presenta los atributos del PCC y las actividades recomendadas para cada uno: a saber:

6.1.2. Atributo y Recomendación PCC		
Atributo del PCC	Localización en el presente documento de Acuerdo	Formulación
Patrimonio urbanístico. 7. Patrimonio arquitectónico	Patrimonio arquitectónico.  De sitios de interés turístico. Ver en dimensión económica y sitios de interés histórico dimensión ambiental  Vías Urbanas ver en vías	i. Adoptar e implementar Tratamiento y normas urbanísticas específicas para el mantenimiento y conservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico. ii. Normas urbanísticas que permitan mantener el trazado y las condiciones volumétricas. - consolidación y conservación urbanística para mantener las condiciones del trazado urbano, iii. Las zonas de expansión y las áreas con tratamiento de desarrollo deben conservar en lo posible a la pendiente el trazado en damero, mantener fugas visuales, conservar alturas y morfología según se ha adoptado en las normas urbanísticas del presente acuerdo. iv. La política del presente acuerdo es favorecer la densificación en el área urbana existente - vacíos urbanos y en áreas no sometidas a tratamiento de conservación. v. Implementar los instrumentos de gestión y financiación como la plusvalía, que permite al municipio gestionar la defensa del patrimonio. vi. Implementar la reglamentación de la publicidad exterior adoptada en el presente acuerdo. Ley 140 de 1994



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

**ARTICULO 19°: NORMATIVIDAD ESPECÍFICA PARA INTERVENCIONES DE BIC BIENES DE INTERES CULTURAL.**

**1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL ARQUITECTÓNICO.**

1.1. Según lo establece el decreto 763 de 2009 en:

*...**Artículo 38. Definición.** Por intervención se entiende todo acto que cause cambios al BIC o que afecte el estado del mismo. Comprende, a título enunciativo, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión, y deberá realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección si este existe.*

*La intervención comprende desde la elaboración de estudios técnicos, diseños y proyectos, hasta la ejecución de obras o de acciones sobre los bienes.*

***Artículo 39. Autorización.** Toda intervención de un BIC, con independencia de si el BIC requiere o no de un Plan Especial de Manejo y Protección, deberá contar con la previa autorización de la autoridad competente que hubiera efectuado la declaratoria, esto para el caso del Acuerdo No 011 de 20 Nov de 2012 en el que se declara como patrimonio cultural y arquitectónico la calle 7 entre Carrera 7 y 8 hasta la 9 y toda la Carrera 9 hasta la calle 8 en el área del municipio de Filandia Quindío*

***Artículo 40. Principios generales de intervención.** Toda intervención de un BIC deberá observar los siguientes principios:*

- 1. Conservar los valores culturales del bien.*
- 2. La mínima intervención entendida como las acciones estrictamente necesarias para la conservación del bien, con el fin de garantizar su estabilidad y sanearlo de las fuentes de deterioro.*
- 3. Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación y estabilidad del bien.*
- 4. Permitir la reversibilidad de la intervención si en el futuro se considera necesario.*
- 5. Respetar la evolución histórica del bien y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración crítica de los mismos.*
- 6. Reemplazar o sustituir solamente los elementos que sean indispensables para la estructura. Los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirse de los originales.*
- 7. Documentar todas las acciones e intervenciones realizadas.*





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

*8. Las nuevas Intervenciones deben ser legibles.*

**Artículo 41. Tipos de obras para BIC inmuebles.** *Las diferentes obras que se pueden efectuar en BIC inmuebles, de acuerdo con el nivel de intervención permitido y previa autorización de la autoridad competente, son las siguientes:*

- 1. Primeros auxilios.** *Obras urgentes a realizar en un inmueble que se encuentra en peligro de ruina, riesgo inminente, o que ha sufrido daños por agentes naturales o por la acción humana. Incluye acciones y obras provisionales de protección para detener o prevenir daños mayores, tales como: apuntalamiento de muros y estructuras, sobrecubiertas provisionales y todas aquellas acciones para evitar el saqueo de elementos y/o partes del inmueble, carpinterías, ornamentaciones, bienes muebles, etc.*
- 2. Reparaciones Locativas.** *Obras para mantener el Inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su materia original, su forma e integridad, su estructura portante, su distribución interior y sus características funcionales, ornamentales, estéticas, formales y/o volumétricas. Incluye obras de mantenimiento y reparación como limpieza, renovación de pintura, eliminación de goteras, remplazo de piezas en mal estado, obras de drenaje, control de humedades, contención de tierras, mejoramiento de materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, y pintura en general. También incluye la sustitución, mejoramiento y/o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, ventilación, contra incendio, de voz y datos y de gas.*
- 3. Reforzamiento Estructural.** *Es la consolidación de la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.*
- 4. Rehabilitación o Adecuación Funcional.** *Obras necesarias para adaptar un inmueble a un nuevo uso, garantizando la preservación de sus características. Permiten modernizar las instalaciones, y optimizar y mejorar el uso de los espacios.*
- 5. Restauración.** *Obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad.*
- 6. Obra Nueva.** *Construcción de obra en terrenos no construidos.*
- 7. Ampliación.** *Incremento del área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.*
- 8. Consolidación.** *Fortalecimiento de una parte o de la totalidad del inmueble.*
- 9. Demolición.** *Derribamiento total o parcial de una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios.*





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

**10. Liberación.** Obras dirigidas a retirar adiciones o agregados que van en detrimento del inmueble ya que ocultan sus valores y características. El proceso de liberación de adiciones o agregados comprende las siguientes acciones:

- i. Remoción de muros construidos en cualquier material, que subdividan espacios originales y que afecten sus características y proporciones.
- ii. Demolición de cuerpos adosados a los volúmenes originales del inmueble, cuando se determine que estos afectan sus valores culturales.
- iii. Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, óculos, nichos, homacinas, aljibes, pozos y otros.
- iv. Retiro de elementos estructurales y no estructurales que afecten la estabilidad del inmueble.
- v. Supresión de elementos constructivos u ornamentales que distorsionen los valores culturales del inmueble.

**11. Modificación.** Obras que varían el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

**12. Reconstrucción.** Obras dirigidas a rehacer total o parcialmente la estructura espacial y formal del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o de documentos gráficos, fotográficos o de archivo.

**13. Reintegración.** Obras dirigidas a restituir elementos que el Inmueble ha perdido o que se hace necesario reemplazar por su deterioro irreversible.

**Parágrafo:** En el caso de inmuebles, también son objeto de esta autorización las intervenciones en las áreas de influencia, bienes colindantes con dichos bienes y espacios públicos localizados en sectores urbanos declarados BIC e identificados en el PEMP.

**Artículo 42. Tipos de acciones e intervenciones para BIC muebles.** Las diferentes acciones o intervenciones que se pueden efectuar en BIC muebles, de acuerdo con el nivel de conservación integral y previa autorización de la autoridad competente, son las siguientes:

**1. Conservación Preventiva.** Se refiere a estrategias y medidas de orden técnico y administrativo dirigidas a evitar o minimizar el deterioro de los bienes y, en lo posible, las intervenciones directas. Comprende actividades tales como almacenamiento, manipulación, embalaje, transporte, control de condiciones ambientales, planificación de emergencias, capacitación del personal y sensibilización del público.

**2. Conservación - Restauración.** Acciones directas sobre los bienes, orientadas a asegurar su preservación a través de la estabilización de la materia. Se realizan a partir de la formulación del proyecto de restauración. Incluye acciones urgentes en bienes cuya integridad física y/o química se encuentra en peligro y/o riesgo inminente, como resultado





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

*de los daños producidos por agentes naturales o la acción humana, acciones provisionales de protección para detener o prevenir daños mayores, así como acciones periódicas y planificadas dirigidas a mantener los bienes en condiciones óptimas.*

*Dentro de las acciones se encuentran: Limpieza superficial, limpieza profunda, desinfección, desinsectación, desalinización, desacidificación, recuperación de plano, refuerzos estructurales, unión de rasgaduras o de fragmentos, consolidación, fijado, Injertos, restitución de partes y/o faltantes, remoción de material biológico, remoción de intervenciones anteriores y/o de materiales agregados, resanes y reintegración cromática, entre otros.*

**Artículo 43. Solicitud de autorización.** *La solicitud de autorización para Intervenir un BIC deberá presentarse ante la autoridad competente, por su propietario o representante legal o por el profesional debidamente autorizado por el propietario, según requisitos que señalará el Ministerio de Cultura tanto para los BIC del ámbito nacional como territorial. La autorización constará en resolución motivada, en la cual se señalará el tipo de intervención aprobada.*

*En el caso de BIC inmuebles, al mismo procedimiento están sujetos los inmuebles colindantes o localizados en la zona de influencia del BIC.*

**Parágrafo.** *El Ministerio de Cultura podrá reglamentar los casos de intervenciones mínimas de BIC inmuebles y muebles que no requieran autorización previa.*

**Artículo 44. Obligación de restitución de BIC por demolición no autorizada.** *Si un BIC fuere demolido parcial o totalmente, o fuere intervenido sustancialmente, sin la autorización correspondiente y en contravención de las normas que obligan a su conservación, la autoridad competente procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad en concurso con las autoridades de policía o locales si fuere el caso, y ordenará al propietario o poseedor la restitución de lo indebidamente demolido o intervenido según su diseño original, sin perjuicio de las sanciones previstas en la ley.*

*a. Según RESOLUCIÓN 0983 DE 2010 Por la cual se desarrollan algunos aspectos técnicos relativos al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material.*

**Artículo 31. Requisitos específicos para autorizar la intervención de BIC inmuebles.** *La solicitud de autorización para intervenir un BIC inmueble deberá acompañarse de los siguientes requisitos y soportes:*

- 1. Estudios técnicos preliminares.*
- 2. Levantamiento arquitectónico, calificación y diagnóstico del estado de conservación del bien.*



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

*3. Propuesta de intervención.*

*La descripción detallada de cada uno de estos requisitos estará sujeta a los tipos de obra para BIC inmuebles descritos en el artículo 41 del Decreto 763 de 2009, y estará publicada en la página web del Ministerio de Cultura.*

*Parágrafo. La información descrita anteriormente deberá estar sustentada en planos, estudios técnicos, memoria descriptiva y registro fotográfico de acuerdo con los niveles de intervención establecidos y los principios generales de intervención contemplados en el artículo 40 del Decreto 763 de 2009.*

*Artículo 32. Requisitos específicos para autorizar la intervención de BIC muebles. La solicitud de autorización para intervenir un BIC mueble deberá acompañarse de los siguientes requisitos y soportes:*

- 1. Estudios preliminares.*
- 2. Función sociocultural.*
- 3. Estudio de la técnica de manufactura.*
- 4. Levantamiento del estado de conservación.*
- 5. Diagnóstico.*
- 6. Propuesta de intervención.*
- 7. Documentación gráfica, fotográfica y planimétrica, cuando se requiera.*

*La descripción detallada de cada uno de estos requisitos estará sujeta a los tipos de acciones e intervenciones descritos en el artículo 42 del Decreto 763 de 2009, y estar publicada en la página web del Ministerio de Cultura.*

*Parágrafo. La información descrita anteriormente deberá estar sustentada en plano (cuando aplique), memoria descriptiva y registro fotográfico de acuerdo con los principios generales de intervención contemplados en el artículo 40 del Decreto 763 de 2009.*

*1.1.3. Se adoptan en el presente Acuerdo las Competencias de los municipios frente a los bienes de Interés Patrimonial cultural Arquitectónico (según Numeral 4. Artículo 4 ley 763 de 2009)*

*A los municipios a través de la respectiva alcaldía municipal, de conformidad con el artículo 8° de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5° de la Ley 1185 de 2008, les corresponde cumplir respecto de los BIC del ámbito municipal que declare o pretenda declarar como tales, competencias análogas a las señaladas en el numeral 1.2 y sus subnumerales de este artículo.*





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

*También aplicarán dichas competencias respecto de los bienes incluidos en los Planes de Ordenamiento Territorial y los declarados como monumentos, áreas de conservación histórica o arquitectónica, conjuntos históricos u otras denominaciones efectuadas por los concejos municipales y alcaldías, homologadas a BIC de conformidad con lo establecido en el artículo 4° de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 1185 de 2008, literal "b".*

*Del mismo modo les compete, en coordinación con el respectivo Concejo Municipal, destinar los recursos que las leyes y los presupuestos correspondientes señalan para las acciones relativas al Patrimonio Cultural de la Nación en lo de su competencia.*

*A los municipios les corresponde la formulación del PEMP para los bienes del Grupo Urbano y los Monumentos en espacio público localizados en su territorio.*

## ARTÍCULO 20°: RESTRICCIÓN DE USO POR SU IMPACTO

### 1. Por Su Impacto Social

#### 1.1. Amoblados, moteles y similares.

a. Localización: Alejado de la vivienda, fuera del perímetro urbano a una distancia no menor de 200 metros de otro ya existente.

b. 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 y mínimo 10mts de aislamiento desde el lindero del predio vecinos.

#### 1.2. Casas de lenocinio, coreográficos, y similares.

a. Localización: Deberán estar localizadas en áreas retiradas de zonas de uso residencial, usos comunitarios de carácter institucional y social<sup>19</sup>, para el caso del área urbana estos usos deben estar localizados en el suelo suburbano y como mínimo a 100 metros de usos de vivienda, y 200 mts de otro ya existente y de los usos de amoblados, moteles y similares.

b. Estos inmuebles en los que se presten servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

b.1. Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble.

b.2. Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exigieran las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio.

b.3. Aislamiento:

<sup>19</sup> Son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel. Decreto 4002 de 2004



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

b.4. Deberán proveer un aislamiento acústico tal, que evite ruidos y sonidos que afecten un determinado sector de la población.

b.5. Aislamiento y transición con un ancho mínimo de 10 metros sobre el costado de la vía pública destinado a Zonas verdes, este retiro es adicional a los retiros ya establecidos por la ley 1228 de 2008.

b.6. Mínimo 10mts de aislamiento desde el lindero de los predios vecinos.

b.7. Y en general debe dar cumplimiento a la totalidad de la normatividad que para suelo suburbano está dispuesta en el decreto 3600 de 2007

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

**1.3. Juegos de azar:**

Para la autorización de los juegos de azar adóptese en el presente acuerdo el decreto 1278 de 2014, la Ley 643 de 2001.

**1.3.1. Definición de juegos de suerte y azar<sup>20</sup>.** Para los efectos de la presente ley, son de suerte y azar aquellos juegos en los cuales, según reglas predeterminadas por la ley y el reglamento, una persona, que actúa en calidad de jugador, realiza una apuesta o paga por el derecho a participar, a otra persona que actúa en calidad de operador, que le ofrece a cambio un premio, en dinero o en especie, el cual ganará si acierta, dados los resultados del juego, no siendo este previsible con certeza, por estar determinado por la suerte, el azar o la casualidad.

a. Son de suerte y azar aquellos juegos en los cuales se participa sin pagar directamente por hacerlo, y que ofrecen como premio un bien o servicio, el cual obtendrá si se acierta o si se da la condición requerida para ganar.

b. Decreto Nacional 130 de 2010. Están excluidos del ámbito de esta ley los juegos de suerte y azar de carácter tradicional, familiar y escolar, que no sean objeto de explotación lucrativa por los jugadores o por terceros, así como las competencias de puro pasatiempo o recreo; también están excluidos los sorteos promocionales que realicen los operadores de juegos localizados, los comerciantes o los industriales para impulsar sus ventas, las rifas para el financiamiento del cuerpo de bomberos, los juegos promocionales de las beneficencias departamentales y los sorteos de las sociedades de capitalización que solo podrán ser realizados directamente por estas entidades. Ver concepto de la Dirección de Apoyo a Localidades 1010 de 2002.

**1.3.2. Juegos prohibidos y prácticas no autorizadas.** Solo podrán explotarse los juegos de suerte y azar en las condiciones establecidas en la ley de régimen propio y de conformidad con

<sup>20</sup> ARTÍCULO 5°. Ley 643 de 2001





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

su reglamento. La autoridad competente dispondrá la inmediata interrupción y la clausura y liquidación de los establecimientos y empresas que los exploten por fuera de ella, sin perjuicio de las sanciones penales, policivas y administrativas a que haya lugar y el cobro de los derechos de explotación e impuestos que se hayan causado.

a. Están prohibidas en todo el territorio nacional, de manera especial, las siguientes prácticas:

- a.1. La circulación o venta de juegos de suerte y azar cuya oferta disimule el carácter aleatorio del juego o sus riesgos.
- a.2. El ofrecimiento o venta de juegos de suerte y azar a menores de edad y a personas que padezcan enfermedades mentales que hayan sido declaradas interdictas judicialmente.
- a.3. La circulación o venta de juegos de suerte y azar cuyos premios consistan o involucren directa o indirectamente bienes o servicios que violen los derechos fundamentales de las personas o atenten contra las buenas costumbres.
- a.4. La circulación o venta de juegos de suerte y azar que afecten la salud de los jugadores.
- a.5. La circulación o venta de juegos de suerte y azar cuyo premio consista o involucre bienes o servicios que las autoridades deban proveer en desarrollo de sus funciones legales.
- a.6. La circulación, venta u operación de juegos de suerte y azar cuando se relacionen o involucren actividades, bienes o servicios ilícitos o prohibidos.
- a.7. La circulación, venta u operación de juegos de suerte y azar que no cuenten con la autorización de la entidad o autoridad competente, desconozcan las reglas del respectivo juego o los límites autorizados.

1.3.3. Las autoridades de policía o la entidad de control competente **deberán suspender definitivamente los juegos no autorizados y las prácticas prohibidas**. Igualmente deberán dar traslado a las autoridades competentes cuando pueda presentarse detrimento patrimonial del Estado, pérdida de recursos públicos o delitos.

1.3.4. **Juegos novedosos**. Reglamentado por el Decreto Nacional 2121 de 2004, Y, Ley 1393 de 2010, son cualquier otra modalidad de juegos de suerte y azar distintos de las loterías tradicionales o de billetes, de las apuestas permanentes y de los demás juegos a que se refiere la presente ley. Se consideran juegos novedosos, entre otros, la lotto preimpresa, la lotería instantánea, el lotto en línea en cualquiera de sus modalidades y los demás juegos masivos, realizados por medios electrónicos, por Internet o mediante cualquier otra modalidad en tiempo real que no requiera la presencia del apostador.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

1.3.5. **Autorización**<sup>21</sup>. Para efectos de la autorización se debe acreditar ante la Empresa Territorial para la Salud, Etesa, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Demostrar la tenencia legal de los equipos y elementos utilizados para la operación  
b. Obtener el concepto previo favorable expedido por el alcalde del municipio o municipios donde pretenda ser operado el juego, el cual se emitirá favorablemente siempre que la ubicación del juego que se va a operar sea en locales comerciales ubicados en zonas aptas para el desarrollo de actividades comerciales, de conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.

c. Identificar debidamente los elementos del juego. Para tal efecto Etesa implementará un sistema de identificación que garantice la ubicación y el control de los mismos.

Parágrafo 1°. Los juegos localizados solo podrán operarse en locales comerciales cuya actividad principal sea la de juegos de suerte y azar. En el caso de máquinas tragamonedas deberán operar en locales comerciales cuyo objeto principal sea la operación de este tipo de juegos o de manera compartida con otro tipo de juegos localizados.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de los requisitos señalados en el presente decreto, en los municipios donde se operen los juegos localizados, Etesa exigirá que se cumpla con el número mínimo de elementos de juego, de conformidad con la siguiente tabla:

Item	Número de habitantes por municipio	Elementos de juego
5	De 10.001 a 25.000	7

1.3.6. **Derechos de explotación**<sup>22</sup>. Los concesionarios u operadores autorizados para la operación de juegos localizados pagarán a título de derechos de explotación las siguientes tarifas mensuales:

Descripción del juego	Tarifa
1. Máquinas tragamonedas	% de un salario mínimo mensual legal vigente
Máquinas tragamonedas 0 a \$500	30%
Máquinas Tragamonedas \$500 en adelante	40%
Progresivas interconectadas	45%
2. Juegos de casino	Salario mínimo mensual legal vigente

<sup>21</sup> Artículo 3°. Decreto 1905 de 2008

<sup>22</sup> ARTÍCULO 34. Ley 643 de 2001 y Reglamentado por el Decreto Nacional 2483 de 2003.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

Mesa de Casino (Black Jack, Póker, Bacará, Craps, Punto y banca, Ruleta)	4
3. Otros juegos diferentes (esferódromos, etc.)	4
4. Salones de bingo	salario mínimo diario legal vigente
4.1 Para municipios menores de 100.000 habitantes cartones hasta 250 pesos tarifa por silla	1.0
4.2 Para municipios menores de 100.000 habitantes cartones de más de 250 pesos tarifa por silla	1.5
Ningún bingo pagará tarifa inferior a la establecida para cien (100) sillas en los municipios menores de cien mil (100.000) habitantes.	
Sillas simultánea interconectadas	Se suma un salario mínimo diario legal vigente en cada ítem anterior
Ningún bingo pagará tarifa inferior a la establecida para doscientas (200) sillas.	
5. Demás Juegos Localizados	17% de los ingresos brutos

**2. 2. POR SU IMPACTO FISICO Y URBANÍSTICO.**

**2.1. TALLERES** metalmecánica, mecánica automotriz (motos y Vehículos) y pintura, Diagnósticentros, Servitecas, mantenimiento automotriz con capacidad mayor a tres (3) vehículos.

**a. Requisitos:** 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).

**2.2. ESTACIÓN DE SERVICIO: Establecimiento** (este servicio también se considera como de impacto ambiental). En el cual se almacenan y distribuyen al consumidor final los combustibles líquidos derivados del petróleo. Estación de servicio automotriz<sup>23</sup>. B1.

**2.2.1. Aislamiento:** Las construcciones deberán estar aisladas de las edificaciones vecinas a una distancia mínima de 15.00 metros, además, deberá cumplir con las normas del Ministerio de Minas y Energía.

<sup>23</sup> Concepto de Estación de servicio automotriz según DECRETO 4299 DE 2005 (noviembre 25) Diario Oficial No. 46.103 de 25 de noviembre de 2005 MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA Por el cual se reglamenta el artículo 61 de la Ley 812 de 2003 y se establecen otras disposiciones.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

**2.2.2. Localización:** Esta debe ubicarse sobre el suelo suburbano y las vías que del área urbana conducen a las áreas urbanas de Quimbaya y Armenia. Debe estar alejado de construcciones de alta densidad poblacional. No se podrán ubicar en zonas de actividad residencial, que ocupen altas densidades.

**2.2.3. Uso exclusivo:** Las construcciones y lotes destinados para este uso, serán exclusivamente para este fin. No se permite el uso de parqueaderos, funcionamiento de talleres para la reparación de vehículos, viviendas, garajes y otros similares.

**2.2.4. Vías y andenes:** Se deben conservar las dimensiones establecidas en los paramentos y licencia de construcción expedidas para tal fin. Se debe plantear bahías y vías paralelas, que en ningún caso obstruyan con el tránsito vehicular del sector.

**2.2.5. Vertimientos:** Las aguas residuales deben tener canales o desarenadores y trampas de grasa con su respectivo mantenimiento, antes de conectarlo al alcantarillado público.

**2.2.6. Requisitos**

Certificado de uso del suelo, Certificado del Cuerpo de Bomberos, Certificado de la Secretaría de tránsito y Certificados nacionales

**2.2.7. Otras normas.** Debe acogerse a las normas establecidas en el Ministerio de Minas y Energía y los que lo modifiquen.

**3. POR SU IMPACTO AMBIENTAL**

**3.1. CEMENTERIOS.** Cementerios, Jardines de paz, Campo santo y hornos crematorios.

**3.1.1. Localización:** La localización es 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. Y min a 10mts de la vivienda más cercana

**3.1.2 Vías:** El proyecto debe contemplar una propuesta de integración con el sistema vial de la ciudad, con el fin de evitar conflictos en la prestación del servicio.

**3.1.3. Estudios:** debe elaborarse un estudio de impacto ambiental.

**3.1.4. Aislamiento:** Zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de 15 m. por todo el perímetro.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

3.1.5. **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.

3.1.6. **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.

**PARÁGRAFO:** La localización de estos servicios, deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeación e Infraestructura y el Servicio Seccional de Salud y cumplir con la Resolución 1447 de 2007.

**3.2. EXPENDIOS DE MATERIALES EXPLOSIVOS.** Los expendios de materiales explosivos están prohibidos en el municipio.

**3.3. LOS RELLENOS SANITARIOS** no podrá localizarse dentro del perímetro 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.

**3.4. LA INDUSTRIA ASOCIADA A LA TRASFORMACIÓN DE MADERAS – GUADUA – BEJUCO GUASCA Y MIMBRE,** debe localizarse en el suelo suburbano según corresponde al conjunto de normas adoptadas en el ámbito nacional: Decreto 3600 de 2007, Resolución 0909 DE 2008 y resolución 2153 DE 2010

#### **ARTÍCULO 21°: AREAS DE CESIONES URBANÍSTICAS**

*Aportes de suelo para fines colectivos* - correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios y espacio públicos.

Las cesiones urbanísticas constituyen para las administraciones locales un importante mecanismo para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de las ciudades, en tanto permiten la generación de suelo para la localización y dotación de los usos de carácter público.

El Diccionario Jurídico Espasa define las cesiones obligatorias “como instrumentos de absorción de las plusvalías en el planeamiento general”, cuyo fundamento “reside en la obligación de contribuir el suelo susceptible de edificación a las necesidades y equipamientos urbanísticos que el mismo genera por el hecho de la edificación.”

Es también una contraprestación que debe hacer el propietario de un terreno, como componente del proceso o actividad económica de la urbanización y a cambio del permiso que le otorga la administración municipal para su posterior edificación.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

1. Para toda licencia de proyecto de suelo de desarrollo o de expansión, se exige al propietario, urbanizador y constructor ceder una parte del área total del suelo del proyecto para: equipamiento comunal, zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, para redes de servicios públicos para infraestructura y las obras de urbanismo y dotación de los mismos así a saber:
2. Cabe aquí aclarar que también aplica las cesiones para todo proceso de renovación o redesarrollo que consisten básicamente en densificación de predios o manzanas, es decir ampliación de las construcciones indistinto de su uso (vivienda, comercio, industria), acciones que finalmente albergaran un número mayor de usuarios en donde se hace necesario, para garantizar la calidad de vida de los habitantes o visitantes de las zonas respectivas, producir espacio público adicional (vías, áreas verdes y recreativas, redes de servicios públicos y equipamientos), esto es evidentemente y sin lugar a dudas una actividad urbanizadora.

**3. Las cesiones urbanísticas pueden ser generales – tipo A o locales – Tipo B**

**3.1. Cesiones Generales Tipo A.**

Cesiones urbanísticas de carácter general o arterial o de mayor jerarquía a cargo de los propietarios de suelo, sustituye la figura de las afectaciones contemplada en la ley 9ª e introduce el reparto equitativo de cargas y beneficios. Esto en correspondencia con los artículos 37, 39, entre otros de la ley 388 de 1997.

**3.2. Cesiones locales Tipo B.**

Son aquellas que definen el espacio público de proximidad, a la escala de un barrio o urbanización, en cuanto a los desplazamientos y actividades al alcance del ciudadano a nivel de vecindario.

Incluyen también el sistema vial intermedio que son vías con jerarquía media que garantiza la continuidad vehicular entre sectores y barrios, y las redes secundarias de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

No se incluyen las áreas destinadas a estacionamientos para visitantes, ni las áreas destinadas a vías internas del barrio, conjunto residencial, comercial o industrial.

**4. Según los rangos dados para las densidades deben preverse los siguientes porcentajes y metros cuadrados de suelo:**

**4.1. CESIÓN TIPO A – con cargo al propietario del Suelo.**





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

**4.1.1. Equipamiento Comunal:** calculado para el nuevo proyecto. Estos se deben distribuir en partes iguales para:

**a. Uso Servicios Comunitarios: Tipo A: Grupo 2 y Tipo B: Grupos: 1, 2, 3 y 4**

a.1. USO DE SERVICIOS COMUNITARIOS.			
De acuerdo con su importancia, magnitud y al grado de impacto ambiental, social y urbanístico clasifican en:			
1. TIPO A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que en razón de su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.			
<b>GRUPO 2. DE SALUD</b> Puestos y centros de salud, consultorios particulares, clínicas y hospitales.			
a.1. USO DE SERVICIOS COMUNITARIOS.			
De acuerdo con su importancia, magnitud y al grado de impacto ambiental, social y urbanístico clasifican en:			
<b>TIPO B</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.			
<b>GRUPO 1. DE ABASTECIMIENTO</b> Plaza de mercado (en el ámbito municipal no se requiere de este equipamiento)	<b>GRUPO 2. DE TRANSPORTE</b> Terminales terrestres de pasajeros y de carga (en el ámbito municipal no se requiere de este equipamiento)	<b>GRUPO 3. DE SERVICIOS PUBLICOS</b> Acueducto, alcantarillado y energía (Subestaciones)	<b>GRUPO 4. DE DISPOSICION Y TRATAMIENTO DE DESECHOS</b> : Plantas de tratamiento, transferencias de basuras y lugares de amortiguación

**b. Uso Institucional: Grupo 2.**

USO INSTITUCIONAL (UIN)
Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad para la prestación de servicios en diferentes niveles: administrativo, de seguridad, culturales y de culto.
<b>GRUPO 2.</b> 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.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

**4.1.2. Uso Recreacional.** Calculado para para la zona de desarrollo y nuevo proyecto. Estos se deben distribuir en partes iguales para **Tipo A: Grupo 2**

**USO RECREACIONAL**

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

**GRUPO 2. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL** En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, clubes campestres, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

**4.1.3. Vías. Ver plano suelo de desarrollo**

- Los Anillos viales. Construcción de los corredores viales de los que trata el Plan Vial del área urbana.
- Las vías estructurantes del suelo de desarrollo de qué trata el presente acuerdo.
- Cuando se realicen urbanizaciones con vías internas, estas tendrán que ser por lo menos con un perfil de 12.00 mtrs, es decir vía semi-peatonal<sup>24</sup>.

Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías..., incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso<sup>25</sup>.

**4.1.4. Redes de servicios públicos domiciliarios.**

a. Para el suelo de estas redes de interés general las cesiones se entienden como la disposición de una provisión del suelo requerido para la construcción de redes matrices de servicios públicos, como parte de las obligaciones propias de los suelos de desarrollo y de los predios urbanos para quienes soliciten licencias con tendencia a la renovación o al desarrollo de los predios que consisten básicamente en densificación de estos y/o de manzanas; es decir ampliación de las construcciones indistinto de su uso (vivienda, comercio, industria), que finalmente albergaran un número mayor de usuarios, esto claramente se enmarca dentro de la actividad urbanizadora.

<sup>24</sup> Esto Según el Acuerdo 074 de 2000 artículo 65. Numeral 4

<sup>25</sup> Esto Según el Acuerdo 074 de 2000 artículo 54





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

b. Las plantas de tratamiento no podrán localizarse dentro de los perímetros urbanos,... causes de aguas.

**4.2. CESIÓN TIPO B – con cargo al Urbanizador y Constructor**

**4.2.1. Equipamiento Comunal: 10% del Área neta urbanizable<sup>26</sup> calculado para el nuevo proyecto. Estos se deben distribuir en partes iguales para:**

a. Uso de Servicios Comunitarios: Tipo A: grupos 1 y 3

USO DE SERVICIOS COMUNITARIOS.	
De acuerdo con su importancia, magnitud y al grado de impacto ambiental, social y urbanístico clasifican en	
1. TIPO A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que en razón de su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.	
a. <b>GRUPO 1. DE EDUCACIÓN (USCA1).</b> Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.	<b>GRUPO 3. DE EDUCACION.</b> Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, universidades.

**b. Uso Institucional: Grupo 1**

USO INSTITUCIONAL (UIN).
Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad para la prestación de servicios en diferentes niveles: administrativo, de seguridad, culturales y de culto.
<b>GRUPO 1.</b> 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.

<sup>26</sup> Esto Según el Acuerdo 074 de 2000 artículo 65. Numeral 1



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

**c. Uso Recreacional.** 10% del Área neta urbanizable<sup>27</sup> calculado para el nuevo proyecto. Estos se deben distribuir en partes iguales para: Grupo 1.

**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.

**4.2.2. Vías.** Corresponde al 8% de los mts<sup>2</sup> construidos en el total de suelo de desarrollo o de expansión. Cuyos perfiles y áreas se han calculado en el numeral de suelos de tratamiento de desarrollo.

**5. Reglamentación específica:**

1. Las áreas de cesión deben ser dispuestas, construidas y dotadas en los suelos en los que la oficina de Planeación Municipal determine. Ver plano de suelo de desarrollo en el presente Acuerdo Municipal para identificar la localización.

2. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías vehiculares o peatonales de uso público, garantizando su acceso y carácter de espacio público.

3. Por lo menos el ochenta por ciento (80%) de las áreas de cesión de equipamientos comunitarios de uso social e institucional deben estar a nivel del terreno con la vía de acceso para garantizar la accesibilidad y movilidad de todos los ciudadanos del municipio.

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

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

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

4.3. En Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos anteriormente mencionados, en tales como ciénagas, áreas inundables y barrancas con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35 %).

<sup>27</sup> Esto Según el Acuerdo 074 de 2000 artículo 65 Numeral 1





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

- 4.4. En zonas de riesgo, de protección o de retiro ambiental.
5. Las áreas destinadas al equipamiento comunal deben entregarse con las vías de acceso debidamente construidas, empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas previo concepto de la oficina de Planeación Municipal, cuando así lo requiera el Municipio o la comunidad.
6. En las áreas de cesión correspondientes a servicios recreativos, el urbanizador debe entregar dotadas con los juegos, zonas deportivas y senderos, con las obras de urbanismo, así como con la empedración, de las áreas de acuerdo al proyecto presentado y aprobado por la oficina de Planeación Municipal, según requerimientos del sector. Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de acueducto, alcantarillado y alumbrado.
7. Las zonas verdes que se planteen en los proyectos deben entregarse arborizadas y empedradas.
8. Esta cesión de uso recreativo debe reunir todos los requerimientos del decreto 1538 de 2005 que le compete. Tanto de localización, dotación como de administración de los mismos.
9. El mantenimiento de las áreas de qué trata el presente artículo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador y constructor responsable hasta tanto no sean dotadas y debidamente legalizadas mediante escritura pública al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de esta zona estará a cargo del Municipio.
10. Las zonas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como uso único el de zona verde arborizada y deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.
11. En las áreas de cesión tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a portería parqueaderos de propietarios, estacionamiento de visitantes, accesos y vías vehiculares y peatonales de las agrupaciones de vivienda con o sin régimen de propiedad horizontal, de comercio y de industria.
12. Las zonas con pendientes mayores podrán tener compensaciones para ser recibidas como cesiones así: Las pendientes de 0 a 30 % se recibirán en relación de 1 a 1, es decir que por un metro cuadrado que se ceda se cuenta uno. Las pendientes de 30 a 50% se recibirán en proporción de 2 a 1, es decir por dos metros cuadrados que se ceda, se recibe como uno. Las



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

pendientes mayores de 50%, la cesión será en proporción de 1 a 3, por lo tanto por tres metros cuadrados cedidos, se tendrá en cuenta solo uno<sup>28</sup>.

13. Toda Urbanización sea de vivienda social o no, dotara a su vecindario de portería de seguridad, salón comunal, depósito de basuras, recreación infantil, parqueo de visitantes<sup>29</sup>.

13.1. Se presentan los requerimientos mínimos de áreas para cada necesidad. Para determinar el equipamiento necesario se tomara el total de la población, partiendo de una conformación familiar de 5 personas, donde dos padres y tres hijos. Se confecciona una pirámide de edades para determinar las necesidades de población infantil en edad de guardería, edad de preescolar, de bachillerato y salón de belleza, peluquería, salón de juegos, lavandería, tienda, supermercado, capilla, iglesia o salón comunal.

13.2. Para el manejo de basuras, se construirá la caseta de contenedores, donde serán localizados los residuos sólidos por separado.

13.3. Se plantea el siguiente cuadro como guía para la dotación de equipamiento.

EQUIPAMIENTO COMUNAL.		
EQUIPAMIENTO	m2/HABITANTE	ALCANCE SESION
GUARDERIA	0.21	Nivel de barrio
JARDÍN INFANTIL	0.30	Nivel de barrio
JUEGOS PARA NIÑO	0.50	Nivel de barrio
PARQUE DE BARRIO	0.30	Nivel de barrio
CANCHA MÚLTIPLE	1.00	Nivel de barrio
SALON COMUNAL.	0.50	Nivel de barrio
ESCUELA PRIMARIA	1.20	Nivel de sector
PUESTO DE SALUD	0.40	Nivel de sector
COLEGIO DE SECUNDARIA	0.94	Nivel de sector
SALON COMUNAL	0.20	Nivel de sector
CASETA DE RESIDUOS SÓLIDOS	0.20	Nivel de unidad, sector y barrio
CENTRO DE SALUD	0.40	Nivel de sector
PARQUE COMUNAL	2.00	Nivel de sector
CENTRO DEPORTIVO	1.00	Nivel de comuna
PARQUE URBANO	2.50	Nivel de comuna
ESTANDAR DE EQUIPAMIENTO.	11.00 METROS 2 POR HABITANTE	
ESTANDAR DE ESPACIO PÚBLICO.	15 METROS CUADRADOS POR HABITANTES	

FUENTE: BANCO MUNDIAL. 1.998.

<sup>28</sup> Esto Según el Acuerdo 074 de 2000 artículo 65. Numeral 3.

<sup>29</sup> Esto según el Acuerdo 074 de 2000 artículo 65. Numeral 4.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

**ARTÍCULO 22°: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL SUELO**

**1. Reparto de cargas y beneficios<sup>30</sup>:**

1.1. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el presente Acuerdo que adopta las normas urbanísticas generales en el ámbito urbano, se establecen los siguientes mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

1.2. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico son objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de *Actuación urbanística pública referidas a: la parcelación, subdivisión, urbanización y edificación de inmuebles<sup>31</sup>*, incluye entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

1.3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios se realiza mediante la definición de intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas, para los suelos de:

- a. En suelos de desarrollo – Tratamiento de desarrollo implementación del decreto 4065 de 2008,
- b. En los suelos de densificación del Área Urbana en las zonas centro 1 y centro 2.

**2. Integración Inmobiliaria o reajuste de tierras:** Para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles previstos en la Ley 9 de 1989.

2.1. Suelos de tratamiento de desarrollo Urbano: atiende vivienda por demanda Vis y VIP, por defecto es suelo con desarrollo Prioritario

<sup>30</sup> Artículo 38° - *Reparto equitativo de cargas y beneficios. CAPÍTULO V* \_Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998 *Actuación urbanística*

<sup>31</sup> Artículo ~~Artículo~~ 36° *Actuación urbanística, CAPÍTULO V.* \_Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

**3. Instrumento de Compensación para los predios considerados como de patrimonio arquitectónico e histórico municipal.**

- 3.1. Áreas de interés histórico
- 3.2. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural
- 3.3. Inmuebles de patrimonio arquitectónico.

**4. Instrumento Financiación Plusvalía<sup>32</sup>:**

4.1. En las siguientes actuaciones urbanísticas se concretan los hechos generadores de plusvalía y cuando por efectos de las regulaciones de estas actuaciones urbanísticas, el municipio debe realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, y está autorizado a establecer la participación en plusvalía, esto según Decreto 1788 de 2004.

4.1.1. En suelos de desarrollo – Tratamiento de desarrollo implementación del decreto 4065 de 2008

4.1.2. Densificación del Área Urbana en las zonas centro 1 y 2; aumento de usos rentables (comercio y Vivienda) en suelo urbano esto es mejores aprovechamientos por parte del propietario del predio, se le otorga, mayor índice de edificabilidad, de construcción y de uso, como ya se citó.

**PARAGRAFO:** El suelo de desarrollo está sujeto a plan parcial, esto implica que la administración municipal iniciará la fase de alistamiento con el cálculo de las plusvalías, donde se dará un periodo de transición que finalizara en el año 2018 y de esta forma se dé inicio al desarrollo de estos suelos. En el centro 1 y centro 2, también se dará este periodo de transición y dando aplicación a las fichas normativas para cada una de estas zonas, teniendo en cuenta que los procesos constructivos y de licenciamiento no se pueden suspender de forma indeterminada.

**ARTÍCULO 23°: PERFILES VIALES**

---

<sup>32</sup> Adopción de Plusvalía. Decreto 1788 de 2004.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

VARIABLE	Perfil Total	Anden	Calzada	Anden	ZONAS
Perfil Vial tipo 1	8.40 mts.	1.20 mts.	6.0 mts.	Conservar el existente	Centro 1 y 2
Perfil Vial tipo 2	8.00 mts.	1.00 mts.	6,00 mts.	1.00 mts.	barrios consolidados
Perfil Vial Tipo 3	8.4 mts.	1.20 mts.	7 mts.	1.2 mts.	Zonas de Desarrollo

**ARTÍCULO 24°: NORMAS PARA LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN**

El presente artículo reglamenta todas las obras nuevas, ampliaciones y adecuaciones de las edificaciones existentes en el Área Urbana del Municipio.

**1. Requerimientos Técnicos:** a presentar a planeación Municipal

Toda edificación debe cumplir con las normas técnicas y de seguridad establecidas en las normas vigentes sobre el particular. El constructor es responsable de las lesiones causadas por el incumplimiento de estas normas.

a. Se permite la demolición en áreas de interés Arquitectónica, Histórico y arqueológica, siempre cuando se construya una edificación con las mismas características arquitectónicas, (fachadas, zócalos, teja de barro o similar, aleros, puertas, ventanas colores y texturas, teniendo en cuenta que son edificaciones que por el pasar de los tiempos pueden presentar grado de deterioro) se deben conservar los mismos usos y en cuanto a sus características constructivas, como alturas, número de pisos, índice de edificabilidad y de construcción y demás deben conservarse exactamente iguales.

b. Todo trámite de las diferentes clases de licencias Urbanísticas,<sup>33</sup> de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción, el propietario del predio debe presentar los diferentes

<sup>33</sup> DECRETO 1469 DE 2010 (abril 30 de 2010), Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

estudios de acuerdo a lo estipulado en el decreto 1469 de 2010, o en aquellas normas que lo modifiquen y/o, reglamenten.

c. Así mismo Todo trámite de cualquiera de las licencias urbanísticas de que trata el decreto 1469 de 2010, debe anexar el documento en el que se implementa el Reglamento Interno de Instalaciones eléctricas RETIE<sup>34</sup> como también el documento en el que se implementa el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.

Toda edificación debe construirse dentro de línea de paramento reglamentario.

**2. Aislamientos.**

**2.1. Aislamientos Laterales:**

2.1.1. No se exigen aislamientos laterales para los predios que colinden con construcciones de uno o más pisos que no cuentan con aislamientos laterales. En este caso son opcionales, y si se plantean con servidumbre de vista las cuales no podrán tener una dimensión menor de 3.00 metros, 1/3 de la altura al lindero vecino. El aislamiento opcional en estos casos no obliga a los vecinos a preverlos.

2.1.2. Para los predios que colinden con una edificación de uno o más pisos que haya previsto aislamientos laterales a partir del nivel de terreno, se exigen aislamientos laterales con las dimensiones reglamentarias, al mismo nivel.

2.1.3. Los predios colindantes con construcciones que hayan previsto aislamientos laterales a partir del segundo piso inclusive u otro nivel superior, deben empatar con aquellas y el aislamiento se exige a partir del nivel del empate.

2.1.4. Para los predios colindantes con construcciones que presente aislamientos laterales parciales que den contra el espacio público, se exige empate en la misma longitud (profundidad) a partir del nivel que lo hayan previsto tales construcciones, con un ancho y demás condiciones iguales al aislamiento lateral reglamentario.

2.1.5. Los predios que colinden con otro u otros de menor altura máxima reglamentaria y que no requieran aislamiento lateral, deben empatarse con éstos hasta dicha altura y prever a partir de este nivel aislamiento lateral con la dimensión reglamentaria. Si se presentan aislamientos laterales se exige a partir del nivel de empate.

<sup>34</sup> Estos documentos son la resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía requisito fundamental para el trámite de licencia.

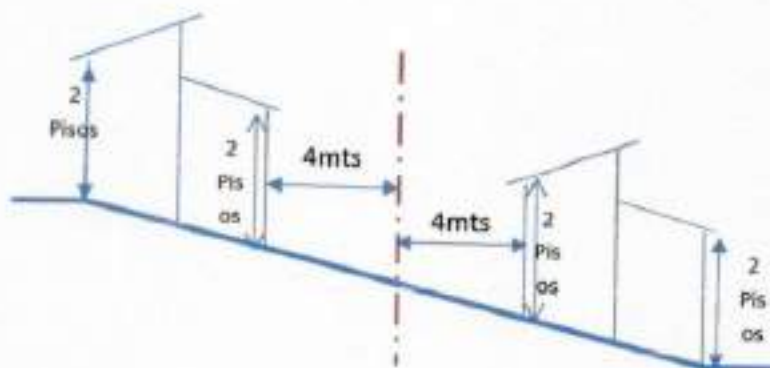




DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”



**2.2. Aislamientos Posteriores:**

2.2.1. Son obligatorios para todos los predios en pendiente entre 35% y 45% en cuyo caso deben retirarse 4mts lineales a lo largo del predio, respecto al límite del predio vecino posterior (ver gráfico ejemplo en zona II barrios consolidados).

**2.2.2. Aislamientos en VIP Y VIS:**

No menores a 3mts medidos desde el lindero del predio vecino posterior y desde uno de los dos linderos laterales, esto de acuerdo al diseño arquitectónico para los casos de predios individuales y del proyecto urbanístico si se trata de proyectos de grupos de vivienda.

2.2.3. Para predios esquineros sin aislamiento lateral, el posterior equivale a un patio, ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor no inferior a la dimensión del aislamiento posterior reglamentario. Es decir 3mts de retiro por cada 2mts de alto. Se exige a partir del segundo piso inclusive.

2.2.4. Para todos los efectos, en los predios esquineros con aislamiento lateral, el aislamiento posterior se considera lateral.

**3. Alturas.** En ningún caso se permitirán empates en alturas con edificaciones vecinas que posean una altura superior a la reglamentaria fijada para los tratamientos establecidos.

**3.1. Ver alturas por zonas normativas**

Parágrafo 1 En lotes medianeros en vías pendientes, la altura básica se medirá a partir del punto más alto del nivel del andén del predio.

**4. Retiros. Lotes esquineros.**

**4.1. Retrocesos.**

Se realizarán retrocesos en el frente de las edificaciones, en las vías donde según el plan vial se haya definido ensanche

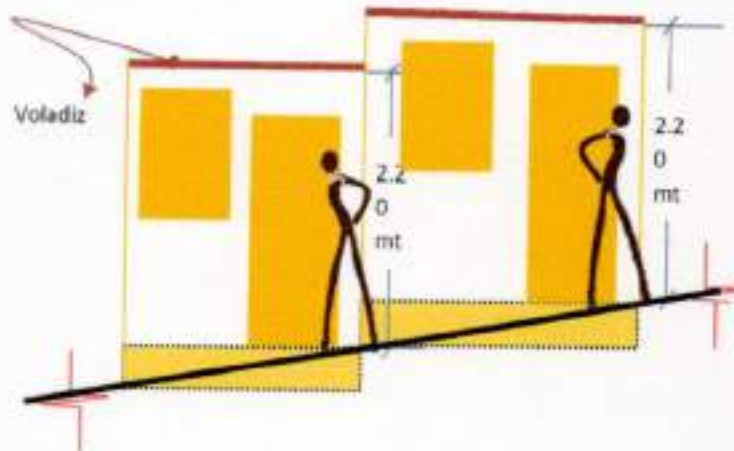
**4.2. Retrocesos.** El retroceso de una edificación implica ampliar el ancho del andén y solamente éste debe recortarse cuando se haya realizado todo el retiro en el costado de la cuadra.



ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"

**5. Voladizos. Altura sobre un andén.** En los sectores en los que se permita, la altura libre mínima de un voladizo sobre un andén será de 2.20 m. cuando la calle esta en pendiente, esta altura se mide desde la parte más alta del andén que corresponda al predio de la pendiente frente al predio; esto para evitar que el voladizo obstruya el paso peatonal y origine accidentes. (Ver gráfico de Parágrafo 1 en alturas por zonas normativas).



**5.1. Altura del Voladizo. Sobre un antejardín.** La altura libre mínima de un voladizo sobre un antejardín será de 2.2 mts, el voladizo Max de 0.90mts no se permite cubrir el antejardín con ningún tipo de cubierta, no placa, el antejardín es suelo público decreto 1504 de 1998 este es de disfrute del propietario pero no podrá cubrirlo ni construirlo en altura.

**5.2. Voladizos. Otras longitudes.** En sectores consolidadas las dimensiones de los voladizos estarán sujetas no solo a las condiciones anteriores, sino también, se tomarán con base a las construcciones colindantes que cumplan las normas y al tipo de voladizo predominante en la cuadra.

**5.3. Voladizos. Acabados.** Las paredes laterales que sobresalgan debido a la construcción de un voladizo, deben ser manejadas con los mismos materiales empleados en la fachada.

**6. Ochaves.** Se deben hacer ochaves en las construcciones y andenes cuando de acuerdo a la norma no se requiere el retiro de antejardines.

Parágrafo 1. El ochave no es obligatorio en las construcciones que tengan antejardín.

Parágrafo 2. El ochave debe conservar las dimensiones de la zona verde y el andén del predio.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

**6.1. Ochaves. Diseño.** Para el diseño y construcción de ochaves, deben seguirse las siguientes reglas:

6.1.1. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea mayor o igual a 90 grados; los ochaves deben seguir una línea de mínimo 3m. de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por los parámetros respectivos.

6.1.2. Para lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea menor de 90 grados, se podrán construir en forma curva de tal manera que la resultante sea tangente a las líneas de las dos fachadas, a una distancia de 3.00 m. del punto de unión de las mismas o de su proyección.

6.1.3. En las urbanizaciones nuevas, los ochaves se harán siguiendo las especificaciones de radio de sardineles contenidas en el presente artículo.

**Parágrafo.** El andén y voladizo correspondientes al ochave de toda edificación debe ser paralelos a ésta, conservando las dimensiones exigidas por la norma.

**6.2. Ochaves. Dimensión mínima.** Toda construcción nueva, debe realizar un ochave mínimo de 3.00 m., a excepción de los ochaves en vías peatonales, reglamentados en el siguiente numeral.

**Parágrafo.** Las construcciones en la zona centro que tengan ochaves mayores a 3.00 m. debe ser conservados con la magnitud existente cuando se realicen modificaciones en la fachada.

**6.3. Ochaves. Dimensión mínima en vías peatonales.** Los ochaves en vías peatonales serán mínimo de 2.00 m.

**7 Andenes:**

**a.** Toda construcción nueva en el Municipio, debe tener su respectivo andén, ver en Vías urbanas del presente acuerdo municipal las dimensiones de andén según perfil vial.

**b.** Los andenes en el área urbana no podrán tener un perfil inferior a 1.20mts sobre vías principales en las zonas centro 1 y zona centro 2 y para todos los andenes de la zona de desarrollo. Así mismo no podrá ser inferior a 1.00mts sobre vías secundarias en las zonas de barrios consolidados. Esto a tener en cuenta para el otorgamiento de licencias.

**c.** Para mayor detalle ver Vías urbanas allí se ha establecido la dimensión del andén.

**d.** En el diseño del andén se debe considerar la construcción de rampas en las esquinas para facilitar el desplazamiento de personas con capacidades diferentes, y la construcción sobre el respectivo sardinel de protuberancias que sirvan como guías para los invidentes. Para mayor claridad de la longitud (perfil) del andén ver por zonas normativas del área urbana arriba.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

- e. No se permitirá construir en el andén ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, a excepción de las rampas para circulación de personas con capacidades diferentes y de acceso a garajes o parqueaderos, construcción sobre el respectivo sardinel de protuberancias que sirvan como guías para los invidentes. Pero estos elementos no deben modificar la continuidad en un mismo nivel del ande-sardinel, esto para no tener ningún tipo de elemento que restrinja la continuidad de la circulación peatonal, con desniveles o protuberancias a su paso. Se prohíbe garajes en los predios localizados en pendientes mayores a 10%. Por lo que estos elementos deben estar debidamente diseñados para lograr esta disposición por pendiente o materiales o cualquier otra condición técnica.
- f. No se autorizara la construcción de parqueaderos si el acceso a estos altera los andenes o contravienen la presente disposición de continuidad peatonal en los andenes.
- g. Los andenes deben construirse en todas las vías públicas con elementos modulares, en material antideslizante, según las dimensiones, calidades específicas y requeridas en las licencias expedidas por la Secretaría de Planeación, quien podrá exigir el levantamiento, reparación y construcción, cuando no cumpla con los requisitos establecidos en la licencia y en el presente acuerdo municipal y ordenar su construcción donde no los hubiese.
- h. En el caso del Parque Principal o Plaza de Bolívar no se permitirán cambios arquitectónicos y de amueblamiento urbano, salvo en los casos aprobados por el Honorable Concejo Municipal, previo acuerdo municipal para hacer tales modificaciones y en total correspondencia y armonía con las disposiciones urbanísticas en el presente adoptadas.
- i. No se permite cubrir el andén con parasoles, tejas, voladizos, ni ningún otro tipo de cubierta, así mismo no se permite la ubicación de ventas ambulantes sobre el andén, en todo caso el andén debe estar libre para garantizar la debida circulación peatonal de los habitantes y visitantes al municipio. Estos se lo permite en los andenes de la Plaza Principal y estará sujeto a un ajuste al Código de Rentas Municipales por usufructo de los Andenes.
- j. La disposición de las Rampas de acceso para personas con capacidades diferentes, de los Postes de energía, de la señalización en los andenes, no pueden construirse e instalarse de tal manera que se consoliden en un obstáculo para la circulación peatonal. Por lo que se determina que estas construcciones e instalaciones deben obedecer a soluciones integrales y arquitectónicas, siempre respetando el perfil del andén y de la calzada vial y/o peatonal así como los paramentos de la vía.
- k. Las tapas de las recamaras y de los contadores debe quedar a nivel de piso del andén.

**7.1. Andenes. Parámetros de diseño.** Los andenes deben construirse con un ancho correspondiente establecido por zonas normativas y los perfiles viales establecidos en el presente acuerdo, y a nivel de la calzada. La pendiente transversal, será mínimo del 0.5% y máximo de 2%.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

**7.2. Andenes. Obstáculos.** No se permitirá ubicar en los andenes obstáculos que impidan la circulación peatonal, tales como postes, señales, avisos, casetas, ventas ambulantes y similares. Para la disposición de estos debe haber un diseño previo aprobado por planeación municipal y adoptado mediante acuerdo municipal.

**7.3. Andenes. Escalinatas y rampas.** No se permitirá construir en el andén reglamentario ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, a excepción de las rampas para circulación de personas con capacidades diferentes y de acceso a garajes o parqueaderos, los cuales deben obedecer a un diseño previo aprobado por planeación municipal, para impedir que se contradiga lo dispuesto en el presente acuerdo respecto a la continuidad de la circulación peatonal.

**7.4. Andenes. Rampas.** Se permitirá la interrupción de los andenes sólo con el fin de lograr pequeñas rampas para dar acceso a garajes o parqueaderos exclusivamente, en una distancia equivalente al 20% del ancho del andén, a partir del borde exterior del sardinel sin exceder de medio metro (0.50 m). Y para las rampas de acceso a personas con capacidades diferentes y en pendientes menores a 10%

**7.5. Andenes. Subsuelo.** No se permitirá ningún tipo de construcción debajo del nivel del andén, excepto aquellas que hagan parte de las redes de servicio público.

**7.6. Andenes. Andenes secundarios.** Los andenes secundarios, construidos paralelos al andén principal, para dar acceso a semisótanos, sótanos o primeros pisos, se permitirán cuando el nivel del andén principal, cumpla en sus dimensiones mínimas establecidas en el presente Acuerdo y demás especificaciones establecidas. Cuando esto se dé, debe colocarse baranda de protección en la separación de los niveles, para la seguridad del peatón.

**7.7. Andenes. Arborización.** En los andenes con un ancho libre mínimo de dos metros (2.20 m) se debe sembrar vegetación autorizada por la Planeación Municipal a una distancia de treinta centímetros (0.30 m) del borde exterior del sardinel y con su respectiva rejilla protectora a nivel de piso, la cual tendrá un diámetro mínimo de setenta centímetros (0.70 m) y terminará a una distancia mínima del paramento de un metro veinte centímetros (1.20 m).

**Parágrafo 1.** La rejilla debe permitir la libre circulación del peatón por el andén, debe ser metálica en color negro mate y estar anclada al andén.

**Parágrafo 2.** Las rejillas protectoras de la vegetación en la Plaza de Bolívar serán de 1.00 m. de diámetro, con un anillo metálico externo de 1.00 m y un anillo metálico interno de 0.30 m.

**8. Rampas en andenes.**

Las rampas de acceso en los andenes tendrán las siguientes especificaciones:

8.1. En todos los andenes esquineros así: setenta centímetros (0.70 m) de ancho por cuarenta centímetros (0.40 m) de largo a partir del borde exterior del sardinel.

8.2. En todos los andenes de las edificaciones con alto flujo peatonal así: 0.40 X 0.70 m. a partir del borde exterior del sardinel.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

Parágrafo: Para facilitar la movilización de las personas con capacidades diferentes en los establecimientos anteriores, se deben tener en cuenta las siguientes normas mínimas establecidas en los siguientes numerales.

8.3. Rampas exteriores. Construidas en concreto, con acabado en gravilla lavada; con el fin de que sea un material antideslizante y también para que el cambio de textura sea señal de su existencia para invidentes.

Rampas exteriores	
Pendientes máximas	10%
Ancho mínimo	1.50 m.
Altura libre de pisos	2.40 m. (mínimo)
Longitud máxima de rampa	10.00 m.

8.4. En esquinas de los andenes, dimensiones: 0.40 Mts de largo por 0.70 Mts de ancho. A partir del borde exterior del sardinel o andenes y en dirección contraria del límite de la edificación con el antejardín en los accesos.

8.5. Para el diseño y la construcción de vados y rampas se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana NTC 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas".

8.6. Acceso a garajes o parqueaderos ocuparan una distancia equivalente al 20% del andén, a partir del borde exterior del sardinel, no exceder los 0.40 Mts. solo podrán construirse donde estos tengan un ancho mínimo de 1.2 Mts.

8.7. Las Rampas deben cumplir las siguientes dimensiones: Rampas del 8% al 10%. Las rampas en los andenes.

Escaleras exteriores	
Ancho libre no menor a	1.20 m.
Altura libre mínima	2.20 m.
Contrahuella	0.15 m. (máximo)
Huella	0.30 m. (mínimo)
Descanso o arranque	0.45 m.
Altura pasamanos	0.90 m.
Pasamanos adicional	0.45 m.

**9. Accesos.**

9.1 El ancho mínimo de acceso a un establecimiento, será de un metro veinte centímetros (1.20 m).





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

9.2. Cuando se coloquen puertas dobles, al menos una de ellas será de mínimo un metro veinte centímetros (1.20 m).

9.3 Las puertas no deben abrir directamente hacia espacios de circulación, exceptuándose los accesos principales.

Escaleras exteriores	
Ancho libre no menor a	1.20 m.
Altura libre mínima	2.20 m.
Contrahuella	0.15 m. (máximo)
Huella	0.30 m. (mínimo)
Descanso o arranque	0.45 m.
Altura pasamanos	0.90 m.
Pasamanos adicional	0.45 m.

**10. Circulaciones**

**10.1. Circulaciones.** Todos los niveles de una edificación se deben comunicar por medio de zonas de circulación exclusivamente peatonal (rampas, escaleras).

**10.2. Circulaciones. Ancho mínimo.** El ancho mínimo de pasajes, rampas, corredores o escaleras se determinará de acuerdo al siguiente cuadro:

Ancho mínimo de pasajes, rampas, corredores o escaleras		
USO DE LA EDIFICACION	PRINCIPALES	SECUNDARIOS
Vivienda Unifamiliar	0.90 m	0.90 m
Vivienda Multifamiliar	1.20 m	1.20 m
Oficina	1.50 m	1.50 m
Industria	1.50 m	1.20 m
Comercio	2.00 m	1.20 m
Sociocultural	2.50 m	1.80 m
Institucional	2.50 m	1.50 m

**PARÁGRAFO 1.** En todos los casos se debe conservar una relación de largo y ancho de diez a uno (10:1) como mínimo.

**10.3. Circulaciones. Ancho mínimo – complemento.** El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera será igual al de ésta. Cuando un pasaje sirva a más de una escalera el ancho será los dos tercios (2/3) de la suma de los anchos exigidos a las escaleras correspondientes.

**10.4. Circulaciones. Puertas.** En construcciones destinadas a albergar gran cantidad de personas o donde circulen gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia fuera. Se prohíbe el uso de puertas de salida que abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera. Toda puerta de salida, deberá abrir sobre un plano horizontal, no menor en



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

profundidad al giro de la puerta y al abrirse no deberá reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores y similares.

**10.5. Circulaciones. Salida de emergencia.** Toda edificación de carácter institucional, comercial, recreativo y similar, tendrá salidas de emergencia.

**10.6. Escaleras – escalinatas:** En los sectores en los cuales se haga necesario la construcción de escalinatas, estas deberán tener las siguientes especificaciones: Huellas mínimo 30 cm, contra huella máximo 17 cm, ancho 1.20 Mts y con vegetación según diseño.

Escaleras exteriores	
Ancho libre no menor a	1.20 m.
Altura libre mínima	2.20 m.
Contrahuella	0.15 m. (máximo)
Huella	0.30 m. (mínimo)
Descanso o arranque	0.45 m.
Altura pasamanos	0.90 m.
Pasamanos adicional	0.45 m.

**10.7. De los establecimientos públicos.** En los establecimientos públicos y/o que generen flujos peatonales, se deben eliminar las barreras que dificultan el proceso de rehabilitación e integración social de las personas con capacidades diferentes de acuerdo a la norma nacional vigente. Estos establecimientos son los siguientes:

- a. Establecimientos institucionales y de equipamiento comunitario.
- b. Establecimientos de vivienda temporal, tales como:  
Hoteles, campamentos, residencias y hospedajes.
- c. Establecimientos de diversión y recreación pública, como:  
Unidades y complejos deportivos, centros turísticos y recreativos, parques, complejos vacacionales y lugares de descanso, lugares y sitios históricos, cines, teatros y salas de espectáculo.
- d. Establecimientos de servicios públicos y comerciales, tales como: Supermercados, plaza de mercado<sup>35</sup>, complejos comerciales y terminales de transporte<sup>36</sup>.

**11. Bahías:** Estas se construirán para bicicletas y automóviles en los lugares en que el espacio lo permita y se requiera, los posibles lugares para su construcción pueden ser todos los equipamientos comunitarios y en el contorno del Parque Principal.

<sup>35</sup> {a la fecha en el ámbito municipal no se requiere de este equipamiento}

<sup>36</sup> {a la fecha en el ámbito municipal no se requiere de este equipamiento}





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

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

**13. Antejardines:** Entiéndase el antejardín como espacio público en correspondencia con el decreto Nacional 1504 de 1998. Por tanto no se permite: voladizo superior a 0.60mts sobre antejardines, cubrir el antejardín con ningún tipo de cubierta o placa, hacer ningún tipo de cerramiento o convertirlo en zona dura, ni convertirse en parqueadero privado o público ni como estacionamiento privado o público permanente o transitorio, no se permite su uso con fines de uso comercial, esto por su carácter de público.

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

13.2. Los propietarios de las viviendas cuyos frentes tienen antejardín están obligadas a mantener permanentemente arreglados y limpios los antejardines y empradizadas las zonas verdes del frente de sus inmuebles las cuales será además dotada de árboles o plantas ornamentales y sometidas a mantenimiento continuo y oportuno.

13.3. Todas las nuevas edificaciones deberán cumplir con los antejardines exigidos en el presente acuerdo.

13.4. Antejardines. Proporción. El antejardín deberá conservarse como mínimo en zona verde en las siguientes proporciones:

13.5. Antejardines. Nivel. Antejardines con pendientes negativas: se admitirá un cambio de nivel de antejardín, máximo de 1.20 m. con relación al andén y en este caso se deberá construir baranda de protección peatonal o barrera de árboles o arbustos.

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

**14. Terrazas.** En ninguna edificación se puede cambiar el uso de las terrazas, ni adaptarlas como espacio habitable, cuando éstos sean causados por los retiros requeridos para incrementar la altura básica.

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

**16. Parasoles y Sombrillas:** No se autoriza el uso y ubicación de parasoles sobre las fachadas y cubriendo parte o la totalidad del andén en ninguna zona del área urbana.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

Salvo en el marco de la plaza se autoriza sombrillas a instalarse frente a los establecimientos comerciales, según el perfil vial adoptado en el presente acuerdo, para que se permita la instalación de los parasoles estos deben estar a no menos de 1.20mts de la puerta del establecimiento comercial del grupo 3 y 4.

**17. Avisos y tableros:** Los avisos y tableros publicitarios se autorizarán únicamente, siempre y cuando estos se encuentren o ubiquen en forma paralela y empotrada a las fachadas área máx. 1.00 mt de log y 50 cm de alto, material Madera o imitación, colores tierra y sin iluminación.

**18. Publicidad Exterior Visual** Con estas medidas se busca mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio, mediante la descontaminación visual y protección del paisaje arquitectónico y natural, integridad del medio ambiente en general, la protección del espacio público y la seguridad vial y la simplificación de la actuación administrativa en relación con la Publicidad Exterior Visual.

**19. VALLAS**

a. No se podrá instalar Publicidad Exterior en zonas residenciales, ni en cubiertas de las construcciones ni en los andenes, vía pública ni en espacio público en general, ni en terrazas, cubiertas y culatas de inmuebles construidos. Esto para prever la descontaminación visual y del paisaje, la protección del espacio público y de la integridad del medio ambiente, la seguridad vial.

b. El área de la valla en ningún caso podrá superar 30 metros cuadrados, y en todo caso deberá ser inferior al diez por ciento (10%) del área de la fachada de la obra aprobada sobre el costado respectivo en que se instala la valla.

c. en ningún caso se podrán instalar vallas en un mismo sentido vial y en un mismo costado vehicular con distancia inferior a 400 metros o cinco (5) cuadras.

d. Valla de Obra de construcción: En toda obra de construcción, remodelación, adecuación o ampliación legalmente autorizada por las autoridades competentes y con frente a cualquier vía, solo se podrán instalar una valla. La valla podrá instalarse una vez quede en firme la licencia de construcción para anunciar el proyecto, y para anunciar ventas desde la fecha en que se expida el permiso de ventas por parte de las autoridades competentes. Las vallas deberán retirarse dentro de los quince (15) días siguientes a la finalización de la obra. Esta valla se debe ubicar dentro del predio en que se realiza la obra, y debe contener la información establecida para las vallas de obra de qué trata el artículo 27 del Decreto Nacional 1052 de 1998, ubicada en la parte inferior de la valla en una medida o área no inferior a un octavo (1/8) de la valla, y en todo caso no menor de dos metros cuadrados (2 M2).

e. Los medios informativos electrónicos, cuando se instalen en propiedad privada se regirán por las normas aplicables a vallas o avisos, según sea el caso. Así como cuando se instalen en el espacio público.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

**19.1. Pendones, pancartas, pasacalles, pasavías**

a. Los pendones son formas de publicidad exterior<sup>37</sup> visual que tienen como finalidad, anunciar de manera eventual o temporal, una actividad o evento, o la promoción de comportamientos cívicos. Estos tipos de publicidad, no podrán contener mensajes comerciales o de patrocinador en un área superior al 30% del tamaño total del pasacalle o pendón.

b. La instalación de Pendones, pancartas o similares se podrá permitir solo para anunciar el desarrollo de eventos cívicos, institucionales, culturales, artísticos, políticos y deportivos esporádicos, eventuales o temporales.

c. No se podrá instalar pendones, pasacalles, pasavías y similares sobre la infraestructura, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas y telefónicas, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del Estado y/o de propiedad y/o en encargo de Entidad prestadora del servicio, para lo cual el interesado en instalar esta publicidad debe solicitar ante esta entidad prestadora del servicio el permiso para la utilización de la infraestructura a su cargo, previo al registro ante la Secretaría de Gobierno Municipal. Si la empresa prestadora del servicio no expide este tipo de permisos para la instalación de pendones o pancartas, pasacalles, pasavías y/o cualquier otro se considerará por la Administración Municipal que "esta Administración Municipal no asumirá los sobrecostos al mantenimiento de la infraestructura y otros problemas, incluido el de la seguridad y responsabilidad civil contra terceros en caso de accidentes, que ocasionara la instalación de estos".

d. Los pendones podrán instalarse dentro de las setenta y dos (72) horas anteriores al comienzo del evento, o una vez iniciado; estos elementos podrán permanecer instalados por el tiempo de duración del evento que se anuncia, debiendo ser desmontados dentro de las veinticuatro (24) horas después de terminado el mismo. En todos los casos los pendones deberán guardar una distancia mínima entre ellos de hasta doscientos metros (200 MTS).

e. Cuando el evento que se anuncia mediante pendones se desarrolla en el espacio público con autorización de la Secretaría de Gobierno municipal, en dicho espacio público se podrán instalar los pendones respectivos a una distancia no inferior a los ciento sesenta metros (160mts) entre sí, disminuyendo en proporción a la misma la publicidad del patrocinador.

<sup>37</sup> Según la ley 140 de 1999 No se considera Publicidad Exterior Visual para efectos de la presente Ley, la señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales, y aquella información temporal de carácter educativo, cultural o deportivo que coloquen las autoridades públicas u otras personas por encargo de éstas, que podrá incluir mensajes comerciales o de otra naturaleza siempre y cuando éstos no ocupen más del 30% del tamaño del respectivo mensaje o aviso. Tampoco se considera Publicidad Exterior Visual las expresiones artísticas como pinturas o murales, siempre que no contengan mensajes comerciales o de otra naturaleza.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

f. La instalación de pasacalles o pasavías se podrá permitir para anunciar el desarrollo de eventos cívicos, institucionales, culturales, artísticos, políticos y deportivos esporádicos, eventuales o temporales, y también para la promoción de comportamientos cívicos.

g. Los pasacalles o pasavías podrán instalarse dentro de las setenta y dos (72) horas anteriores al comienzo del evento, o una vez iniciado; estos elementos podrán permanecer instalados por el tiempo de duración del evento que se anuncia, debiendo ser desmontados dentro de las veinticuatro (24) horas después de terminado el mismo. En todos los casos los pasacalles o pasavías deberán guardar una distancia mínima de trescientos veinte metros (320 MTS) entre sí.

**19.2. Parágrafo:** Los elementos de ornato público instalados en el espacio público por las Entidades Públicas con autorización de la Secretaría de Gobierno Municipal, cuando incluyan pendones o pasacalles, podrán instalarse a una distancia inferior a la señalada para este tipo de elementos, disminuyendo en proporción a la misma la publicidad del patrocinador.

**19.3. Mantenimiento.** A toda Publicidad Exterior Visual deberá dársele adecuado mantenimiento, de tal forma que no presente condiciones de suciedad, inseguridad o deterioro.

**19.4. Contenido.** La Publicidad Exterior Visual no podrá contener mensajes que constituyan actos de competencia desleal ni que atenten contra las leyes de la moral, las buenas costumbres o conduzcan a confusión con la señalización vial o informativa.

**19.5.** En la Publicidad Exterior Visual, no podrán utilizarse palabras, imágenes o símbolos que atenten contra el debido respeto a las figuras o símbolos consagrados en la historia nacional. Igualmente se prohíben las que atenten contra las creencias o principios religiosos, culturales o afectivos de las comunidades que defienden los derechos humanos y la dignidad de los pueblos.

**19.6.** Toda Publicidad debe contener el nombre y el teléfono del propietario de la Publicidad Exterior Visual.

**19.7 Responsabilidad solidaria en materia de avisos**

En adelante en el ámbito municipal son responsables solidarios ante planeación Municipal, por el incumplimiento de las normas sobre avisos y vallas, quien elabora el aviso, el anunciante y el propietario del establecimiento o predio, quienes se harán acreedores solidarios de las sanciones previstas en la ley.

**20. Cerramientos y mantenimiento de lotes:** Con relación a cerramientos de lotes de engorde en el Municipio, se debe acoger lo presentado en la Ley 9 de 1989 en su parte pertinente, y se obligará a realizar mantenimiento a dicho lote mínimo cada seis meses. A partir de la fecha, todos los propietarios, administradores o tenedores de edificios, casas o solares están obligados a presentar enlucidas las fachadas, paredes, cerramientos, puertas, ventanas y aleros de sus edificaciones.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

**20.1.** El enlucimiento de las fachadas, paredes, cerramientos o solares de los inmuebles se realizará empleando los materiales y pinturas adecuados al tipo de construcción de interés arquitectónico del marco del parque principal.

**20.2.** Con relación a cerramientos de lotes de engorde en el Municipio, o lotes de propiedad del municipio deben cumplir con la construcción de un cerramiento transparente en su totalidad, para efectos de control.

**20.3.** Los propietarios, administradores o tenedores de solares sin edificar, están obligados a tenerlos cerrados adecuadamente, cumpliendo con el paramento de construcción del sector y su altura máxima será de dos ochenta (2.80) metros.

**20.4.** A partir de la vigencia del presente Acuerdo todo cerramiento que se efectúe en lotes que presentan construcciones de tipo residencial debe cumplir con los siguientes requisitos: cumplir con el paramento de lote. Altura máxima de 2.20 metros de altura distribuidos así:

**20.4.1.** Un zócalo, antepecho, muro otro max de 0.60 metros de altura máxima, un cerramiento transparente en un 70% como mínimo, y de 1.60 metros de altura máxima.

**20.4.2.** Cuando al interior de un lote sin construir se lleven a cabo actividades de carácter comercial y/o industrial tales como parqueaderos, talleres, almacenamiento de materiales, etc., cualquier tipo de cerramiento que se le haga, bien sea transparente o lleno, deberá cumplir con el paramento de construcción fijado la Secretaria de Planeación el cual podrá además mediante Resolución determinar los requerimientos del tratamiento del espacio público.

**20.4.3.** El no cumplimiento de lo estipulado en el presente dará lugar a la cancelación de la Licencia de Funcionamiento respectiva.

**20.4.4.** No se permitirá el cerramiento de antejardines en lotes que contengan construcciones de tipo comercial y/o industrial; La secretaria de Planeación podrá fijar por resolución los requerimientos de tratamiento del espacio público, que serán de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios, administradores o tenedores del establecimiento.

**20.4.5.** El incumplimiento de lo estipulado en el presente artículo dará lugar a la cancelación de la licencia de funcionamiento respectiva.

**20.4.6.** Para el cerramiento de lotes que no hayan sido sometidos al proceso de urbanización o que no formen parte de un desarrollo aprobado y reglamentado deberá ser solicitada la licencia respectiva ante la Secretaria de Planeación según los paramentos de la cuadra.

**20.4.7.** El incumplimiento de estas faculta al alcalde a implementar el procedimiento del Código Nacional de Policía e impondrán arresto a quienes incumplan lo ordenado en el presente numeral de Cerramientos.

**20.4.8.** Así mismo en caso de no efectuarse oportunamente las obras determinadas en este numeral de cerramientos, se dará aplicación al nuevo Código Nacional de Policía.

**21. Características del Cerramiento.**

- a. Que la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo;
- b. Que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de las zonas verdes;
- c. Que se mantenga la destinación al uso común de los espacios con cerramientos





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

- d. Que se garantice la movilidad de las personas.
- e. El propietario está obligado a hacer el mantenimiento a dicho lote mínimo cada seis meses.

**22. Iluminación:**

**22.1. Iluminación y Ventilación.** La localización de los vanos para efectos de comunicación, iluminación, ventilación o extracción, debe ser hacia el patio o áreas libres comunes del edificio y ubicarse siempre a una distancia mínima de tres metros (3 m.) de predios vecinos.

**22.2. Iluminación y ventilación. Aplicación.** En la vivienda, los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, cocinas y patios de ropa deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural.

**22.3. Iluminación y ventilación. Aplicación opcional.** Los estares, baños y patios de ropa, podrán ser iluminados por marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable su ventilación natural.

**22.4. Iluminación y ventilación. Unidad básica.** La unidad básica de vivienda deberá contar con espacio multiusos, cocina, ropas y baño, iluminados y ventilados directamente.

**22.5. Iluminación y ventilación. Patios.** Ver aislamientos y retiros en el artículo de zonas normativas arriba.

**22.6. Iluminación y ventilación. Opcional patios.** Los patios no deberán tener ninguna obstrucción en área o en altura. Estos podrán ser cubiertos con elementos transparentes o translúcidos, y la cubierta deberá sobresalir de tal forma que la ventilación se dé adecuadamente.

**23. Garajes Y Parquaderos.**

Los accesos a los garajes debe limitarse al espacio comprendido entre el sardinel y el paramento (fachada) de la edificación. Para las edificaciones que se pueda proveer de espacios destinados a parquaderos de vehículos, serán especificados con base en los metros cuadrados de la vivienda, a los números de vivienda o estrato, según sea el caso. Para su funcionamiento se debe prever la ubicación de los accesos sobre una vía de menor tráfico vehicular y retirado de las esquinas si es el caso.

**23.1.** Se podrán establecer espacios para parquaderos de vehículos con servidumbre sin afectar la circulación principal de los vehículos.

**23.2.** Se debe acondicionar un cerramiento que garantice seguridad, presentación y provisión de los servicios mínimos necesarios.

**24. Garajes y parquaderos. Edificaciones puntuales.**

**24.1. Garajes y parquaderos Residentes VIVIENDAS:** Toda edificación con uso vivienda debe proveerse de espacios destinados a parquaderos de vehículos para residentes, de acuerdo al siguiente cuadro:

1. GARAJES Y PARQUEADEROS - VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR		
Tipo de Vivienda	Parquaderos Vehiculos	Parquaderos Motos - Bicicletas





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO”**

VIS y VIP	1/ 4 viviendas	1 X C / 4 viviendas
Estrato 1 y 2	1/ 4 viviendas	1 X C / 4 viviendas
Estrato 3 y 4	1/ 2 viviendas	1 X C / 2 viviendas
Estrato 5 y 6	1/1 viviendas	1 X C / 1 viviendas

**24.2. Garajes y parqueaderos visitantes VIVIENDAS.** Todo nuevo grupo de vivienda con destino a vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, todo Conjuntos de vivienda cerrados o abiertos de vivienda constituidos o no en propiedad horizontal. Debe proveer espacios de parqueadero de vehículos para visitantes en la siguiente proporción.

2. VIVIENDA UNIFAMILIAR - VIVIENDA BIFAMILIAR	
Tipo de Vivienda	Parqueaderos
VIS y VIP	1 X C / 15 viviendas
Estrato 1 y 2	1 X C / 15 viviendas
Estrato 3 y 4	1 X C / 13 viviendas
Estrato 5 y 6	1 X C / 10 viviendas

**24.3. Disposiciones específicas al respecto de los parqueaderos**

1. En el momento de construir las viviendas, se exigirán los parqueaderos de acuerdo al cuadro para las construcciones puntuales.
2. Se podrán plantear bahías de parqueo, las cuales debe estar integradas a la malla vial, sin afectar las áreas definidas para andén, zonas verdes y antejardines.
3. Igualmente deberán disponer de un área adicional equivalente al 10% del área total de parqueaderos destinada para el estacionamiento de motocicletas y bicicletas tanto para residentes como para visitantes.
4. Los parqueaderos para vehículos de visitantes podrán ser bahías integradas a la malla vial, sin afectar las áreas definidas para andén, zonas verdes y antejardines.

**24.4. Garajes y parqueaderos. Establecimientos.** Todo establecimiento de comercio e institucional, debe proveer parqueo de vehículos en las siguientes proporciones.

Garajes y parqueaderos. Establecimientos		
	Parqueaderos PERMANENTES/m <sup>2</sup>	Parqueaderos VISITANTES/m <sup>2</sup>
INSTITUCIONAL	1/ 50	1/50
SALUD Y OTROS	1/ 50	2/50
COMERCIO	1/ 50	2/50



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO"**

**24.5. Garajes y parqueaderos. Establecimiento de uso mixto.**

Cuando en una edificación se dé más de un uso, se aplicarán los requerimientos para cada uno de estos.

**24.6. Garajes y parqueaderos. Establecimiento hotelero.**

El número de parqueaderos de los establecimientos hoteleros o de hospedaje, guardará proporción con el número de sus unidades habitacionales según su clase, categoría y modalidad (según la reglamentación hotelera vigente Ley 300 de 1996 o cualquiera que la adicione o modifique).

**24.7. Garajes y parqueaderos. Rampas de acceso.**

Las rampas para el acceso de vehículos desde la calle hacia el piso del garaje o parqueadero, no debe exceder al 20% de pendiente (positiva o negativa). Esta debe terminar a una distancia no menor a un metro desde la línea del andén hacia el interior del predio o edificación. El sistema de rampas de tráfico vehicular interior tendrá igualmente una pendiente no mayor al 20%.

**24.8. Garajes y parqueaderos. Dimensiones básicas.**

La circulación para los vehículos debe ser de 4.00 m., como mínimo, y las dimensiones mínimas de ocupación para sitios de parqueo privado y público serán de 2.50 m. x 5.00 m.

**24.9. Garajes y parqueaderos. Dimensiones según su disposición.**

Cuando se planteen sitios de parqueos a noventa grados (90°), cuarenta y cinco grados (45°), sesenta grados (60°) y treinta grados (30°) o paralelos a la vía, los espacios mínimos requeridos serán:

Garajes y parqueaderos. Dimensiones según su disposición					
GRADOS <sup>38</sup>	90°	60°	45°	30°	PARALELO
A - Ancho.	2.50 m	2.90 m	3.55 m	5.00 m	2.50 m
L - Largo.	5.00 m	5.50 m	5.50 m	4.60 m	6.00 m
LM - Largo Maniobra	6.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m

<sup>38</sup> Se tendrán en cuenta las siguientes definiciones: **A - Ancho.** Es la medida resultante de la prolongación de los lados mayores de cada cupo de parqueo tomada sobre la línea que define el área de parqueo o de una de sus paralelas. **L - Largo.** Es la medida de la distancia entre las líneas paralelas que delimitan frontal y posteriormente el área del parqueadero. **LM - Largo Maniobra.** Es la distancia mínima existente entre las dos líneas paralelas que limitan dos áreas de parqueo de la zona de acceso.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**

**24.10. Garajes y parqueaderos. Bahías.**

En caso de plantearse bahías de parqueo, estas solo podrán situarse sobre vías de tráfico vehicular secundario de la agrupación o conjunto; tendrán las mismas dimensiones estipuladas en las áreas de parqueo anteriormente descritas, aceptándose la vía como zona de maniobra.

**24.11. Garajes y parqueaderos. Escaleras.**

Las escaleras del parqueadero deberán comunicarse con el resto del edificio.

**24.12. Garajes y parqueaderos. Cambio de uso.**

No se admitirá ningún cambio de usos para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos o garajes.

**24.13.** En Viviendas, no se permite el cambio de uso del espacio destinado a garaje privado.

**24.14. Garajes y parqueaderos. Ocupación.** En ningún caso podrán ocupar las franjas correspondientes a cesiones urbanísticas ni Tipo A ni Tipo B para suelo público vías, andenes y zonas verdes recreación y equipamientos para ser destinados en parqueaderos.

**24.15. Garajes y parqueaderos. Trámites.** El área construida para parqueaderos, así como sus accesos y zonas de circulación de los vehículos, se incluirán como parte del índice de construcción de la edificación; para la liquidación de impuestos si se tendrá en cuenta dicha área.

**25. Zonas de cargue y descargue**

La carga y descarga de vehículos que suministran y retiran productos de los almacenes ubicados en el tramo desde Carrera. 6 entre calles 7 y 8 y Calle 7 Carrera.4 y 5 Se harán únicamente de 6:00 am a 8:00 a.m. de lunes, miércoles y viernes.

**26. Manejo de las aguas lluvias.**

El trámite de toda licencia urbana y rural para construcción de vivienda nueva, ampliación en altura mejoras adecuaciones y de más tipos de licencia de que trata el Decreto 1469 de 2010, debe contener en la planimetría de solicitud de la licencia la solución técnica para el manejo de las aguas lluvias.

**27. ANTENAS:**

La instalación de antenas de comunicaciones de gran tamaño como parabólicas, telefonía celular y radiodifusión, debe ser autorizada por la Oficina de Planeación Municipal para lo cual, ésta, de acuerdo al caso, expedirá los requisitos mínimos a cumplir para su instalación. Para su ubicación se deberá verificar que no esté a menos de 100m de distancia de área residencial en zona Rural y están prohibidas en zona urbana.



DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO”**

Esto para evitar el riesgo al que son sometidas las personas en razón a la omisión de regulación por parte del Ministerio de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, y a la falta de vigilancia y control de los límites permitidos de radiación, por parte de la Agencia Nacional del Espectro; a la fecha de Adopción del presente Acuerdo Municipal ni El Ministerio de Tecnología de la información y comunicación, en atención al principio de aplicación del principio de precaución ha regulado la distancia prudente entre las torres de telefonía móvil y las viviendas, instituciones educativas, hospitales y hogares geriátricos. Como tampoco su Agencia Nacional del Espectro han adoptado los mecanismos para evaluar si la radiación emitida por las antenas se encuentren dentro de los límites permitidos, en ejercicio de su función de vigilancia y control, de telefonía móvil celular según lo establecido en la Resolución 1645 de 2005.

*Así es que por la omisión de regulación por parte del Estado, y el vacío normativo sobre los límites de exposición a la radiación, que genera un peligro de daño grave e irreversible para la salud<sup>29</sup>, en el presente Acuerdo municipal se decide conforme a los instrumentos internacionales y a las normas y jurisprudencia nacionales, acogerse al principio de precaución que puede ser aplicado para proteger la salud humana y no permitir la instalación de estas antenas en el área urbana.*

Solo se permite la instalación de antenas a 50mts a la redonda del perímetro urbano. Y 50mts a la redonda de cualquier unidad de vivienda.

Para las instalaciones existentes se establece una transición para regularización de 12 meses luego de entrada en vigencia el presente Acuerdo.

<sup>29</sup> En la sentencia C-293 de 2002, se estableció que no se violan artículos constitucionales al (trabajo, propiedad, derechos adquiridos), si, como consecuencia de una decisión de una autoridad ambiental que, acudiendo al principio de precaución, con los límites que la propia norma legal consagra, procede a la suspensión de una obra o actividad que desarrolla un particular, aun mas si la obra o puedan derivarse daño o peligro para los recursos naturales renovables o la salud humana, y mediante el acto administrativo motivado, si de tal actividad se deriva daño o peligro para los recursos naturales o la salud humana, así no exista la certeza científica absoluta.

Sentencia T-1077/12. El término *principio de certeza científica*, en oposición a la *certeza científica absoluta*, se refiere a una duda fundada, que justifica la aplicación del principio de precaución) dado por la IARC, al calificar los campos electromagnéticos como posibles cancerígenos. Por consiguiente, atendiendo a las circunstancias del caso concreto, la Sala encuentra que, si la estación base continúa situada en el predio contiguo a la vivienda de la menor, Comcel S.A., o cualquier otra empresa operadora, podrá instalar una antena poniendo en peligro su derecho fundamental a la salud.





DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO  
CONCEJO MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

ACUERDO N° 028  
(DICIEMBRE 29 DE 2016)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDIO"**


No se permite la instalación de antenas de televisión sobre las fachadas de la edificación indistinta de su uso.

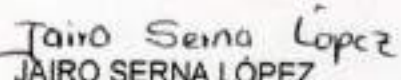
**ARTÍCULO 25°:** El presente Acuerdo Deroga el acuerdo municipal N°. 053 de 2009 y Reglamenta disposiciones del acuerdo N°. 074 de 2000.


**ARTÍCULO 26°:** el presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación, sanción y publicación

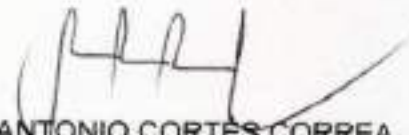
**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

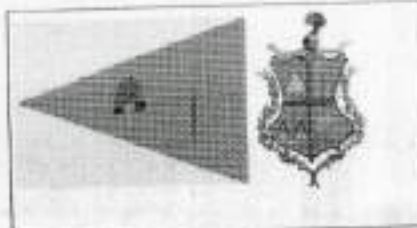
Dado en Filandia Quindío a los veintinueve (29) días del mes de diciembre del dos mil diez y seis (2016).

  
MARIA DEL CARMEN CASTAÑO SIERRA  
Presidenta

  
JAIRO SERNA LÓPEZ  
Primer Vicepresidente

  
MARÍA ALEXANDRA GARZÓN  
Segunda Vicepresidenta

  
LUIS ANTONIO CORTÉS CORREA  
Secretario General



Filandia (Q), Enero 06 de 2017

**ALCALDÍA MUNICIPAL DE FILANDIA, QUINDÍO.**

El Alcalde (E) de Filandia Quindío según resolución 004 2016, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales

**SANCIONA**

El Acuerdo No 028 de diciembre 29 de 2017 "POR MEDIO DEL CUAL DEROGA EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 053 DE 2009 Y SE REGLAMENTAN DISPOSICIONES DEL ACUERDO NO. 074 DE 2000, ADOPTÁNDOSE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RELACIONADAS CON EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE FILANDIA QUINDÍO".

Remítase copia del presente Acuerdo a la Gobernación del Departamento del Quindío, para los fines indicados en el artículo 305 numeral 10 de la Constitución Política de Colombia.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Juan Pablo Murillo Zapata*  
**JUAN PABLO MURILLO ZAPATA**  
Alcalde Municipal (E)

*John Frey Aguirre García*  
**JOHN FREY AGUIRRE GARCÍA**  
Secretario de Gobierno

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** El presente acuerdo será publicado en la página web del Concejo Municipal, y en la página web del Municipio dentro de los diez días siguientes a la sanción del mismo según estipulación de la ley 136 de 1994 en su artículo 81.

*Martha Liliana Manzur Botero*  
**MARTHA LILIANA MANZUR BOTERO**  
Secretaría Ejecutiva