



ALCALDIA MUNICIPAL
SALENTO QUINDIO



*Señor Sánchez (E)
Subd. planeación
Secretaría General*

Salento 09 de diciembre de 2003

Doctor
JULIAN SERNA CASTAÑO
Director CRQ
Armenia

*Dña. María Elvira
Dño. Olpe Olciva
Dño. Olpe Refugio*

Ref: Suelos suburbanos Municipio de Salento
Asunto: Remisión Decreto No. 076

Reciba un cordial saludo

Anexo a la presente me permito remitir el Decreto No. 076 de diciembre 05 de 2003 "POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINEN SUELOS SUBURBANOS Y SUS USOS DE SUELO Y SE ELIMINANA LAS ZONAS DE ACTUACIÓN ESPECIAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SALENTO, COMPRENDIDAS EN LAS ÁREAS DE LA PARTE OCCIDENTAL DE LA VEREDA SAN JUAN DE CAROLINA Y PARTE SUR DE LA VEREDA LOS PINOS"; lo anterior para los fines que estime pertinente:

Atentamente,

JORGE RICARDO PARRA SEPULVEDA
Alcalde

*Hario
16-XII-03*

"Cambio con Sentido Social"



ALCALDIA MUNICIPAL
SALENTO QUINDIO



DECRETO NUMERO 076
DICIEMBRE 5 DE 2003

81

POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINEN SUELOS SUBURBANOS Y SUS USOS DE SUELO Y SE ELIMINAN LAS ZONAS DE ACTUACIÓN ESPECIAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SALENTO, COMPRENDIDAS EN LAS AREAS DE LA PARTE OCCIDENTAL DE LA VEREDA SAN JUAN DE CAROLINA Y PARTE SUR DE LA VEREDA LOS PINOS"

EL ALCALDE MUNICIPAL DE SALENTO, QUINDÍO, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS PREVISTAS EN EL ARTICULO 12 DE LA LEY 810 DE 2002 Y

CONSIDERANDO

- a) Que por el Acuerdo No. 020 de 2001 se expidió el Esquema de Ordenamiento territorial, el cual era sujeto de revisión y ajustes, en el cual se estableció la obligación del Municipio de reglamentar las Zonas de actuación especial.
- b) Que se hace necesario la definición del suelo sub urbano, las zonas de actuación especial y los correspondientes usos del suelo en el Municipio de Salento.
- c) Que la Administración Municipal a través del Departamento de Planeación Municipal y la contratación del estudio técnico correspondiente.
- d) Que una vez efectuado dicho estudio se realizó la etapa de concertación con la autoridad ambiental que para este caso es la C.R.Q., la cual mediante resolución No. 491 de Junio 10 de 2003 declaro concertada la modificación al suelo sub urbano del Esquema de Ordenamiento territorial del Municipio de Salento.
- e) Que posteriormente se presentó dicho Proyecto con la concertación de la C.R.Q. al Consejo Territorial de Planeación, el cual mediante concepto de fecha julio 29 de 2003 presento las observaciones pertinentes en lo relacionado con el Proyecto de Acuerdo.
- f) Que se presento el día 4 de Agosto de 2003 luego de concertado al Honorable Concejo Municipal, con todos los documentos el Proyecto de Acuerdo por iniciativa del Alcalde y simultáneamente se continuo con la etapa de divulgación a la comunidad efectuándose reuniones en las veredas de San Juan de Carolina y Boquía los días 23 y 29 de Agosto, 3, 5 y 11 de Septiembre de 2003.
- g) Que el Honorable Concejo Municipal no aprobó el Proyecto de Acuerdo en el plazo de 90 días que concede la norma argumentando el mismo no tenía concertación con la comunidad, que adolece del debido proceso, lo cual no obedece a la realidad y además dicha corporación edilicia violo todas las normas establecidas para la aprobación de este tipo de acuerdos, en especial lo previsto en el artículo 2 de la ley 507 de 1999 que obliga a

"CAMBIO CON SENTIDO SOCIAL.

Teléfono 7502192 Fax 7502346



ALCALDIA MUNICIPAL
SALENTO QUINDIO

UNIDOS POR SALENTO

realizar un cabildo abierto, previo al estudio y análisis de los Planes de Ordenamiento territorial.

- h) Que la ley 810 de 2003 en su artículo 12 establece que los Concejos municipales pueden revisar y hacer ajustes a los Planes de Ordenamiento territorial ya adoptados y por iniciativa del Alcalde, los cuales al no ser aprobados por el Concejo en 90 días calendario lo podrá hacer el Alcalde por Decreto.

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 188 a 190 del Acuerdo 020 de 2001, y previo estudio técnico avalado por las instancias de Ley, adóptese la siguiente modificación, al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) para el Municipio de Salento

ARTÍCULO SEGUNDO: Elimínese las Zonas de Actuación Especial (ZAE) determinadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial como No Turística (Veredas San Juan de carolina en su parte occidental y Vereda Los Pinos en su parte sur), estando delimitado por las coordenadas presentadas en la Tabla 3 y representadas en el Mapa No. 3, que forma parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO TERCERO: Las ZAE en la parte occidental de la Vereda San Juan de Carolina y parte sur de Los Pinos se adoptan como SUELO SUBURBANO a partir del presente Decreto, estando delimitado por las coordenadas presentadas en la Tabla 3 y representadas en el Mapa No. 3, que forma parte integral del presente Decreto.

Tabla 3

COORDENADAS GEOGRÁFICAS SUELO SUBURBANO (SALENTO)	
X_COORD.	Y_COORD
1160555,65725	1003093,03307
1159897,56853	1001843,35208
1159390,02960	1001494,56088
1159425,15174	1001051,29274
1159121,35680	1000524,66447
1158783,36843	1000296,10629
1158767,36683	999786,32126
1158494,19629	999235,42733
1158637,61082	998365,83445
1158512,40766	998006,15991
1158646,71651	997830,87548
1158949,48052	997789,89990
1159959,18262	999141,14008
1160031,85228	999450,48569
1159579,07227	999589,84883
1159277,28517	1000041,28043
1159597,93599	1000343,10186
1159892,49244	1000859,96506
1159936,30755	1001223,58309
1160337,23345	1001585,35090
1160931,87548	1002736,99939
1159409,15251	998440,49297
1159272,26759	997687,62591

"CAMBIO CON SENTIDO SOCIAL"



ALCALDIA MUNICIPAL
SALENTO QUINDIO



UNIDOS POR SALENTO

1161428,19592	1003439,03925
1160655,15616	1002254,80812
1160227,51714	1002534,41825
1161214,37641	1003521,27752
1161428,19592	1003044,29554

ARTICULO CUARTO: Conforme a lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, adóptense los siguientes usos en el suelo suburbano:

1. Se retoma la definición de la clasificación en usos permitidos, restringidos o prohibidos del artículo 29 del Acuerdo 020 de 2001.
2. Se adoptan los usos comerciales y de servicios e Institucionales, de acuerdo a la compatibilidad con el uso residencial, según la Tabla 4:

Tabla 4. Usos de suelo en el suelo suburbano.

TIPO DE ÁREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES
Residencial	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vivienda campestre ✓ Vivienda Campesina 	<ul style="list-style-type: none"> • Comercial y de Servicios, grupos 2 y 3, actividades definidas en el artículo 31 del EOT • Institucional, grupos 1 y 2 y específicamente las actividades del grupo 3 referidas a: Administrativas: Terminal de Transportes y Museos a gran escala; y, Casos Especiales: Cementerio y Plantas de Tratamiento; actividades definidas en el artículo 33 del EOT • Producción agraria y pecuaria de especies menores

ARTÍCULO QUINTO.- Las siguientes son las normas generales para suelo suburbano (Tabla 5), cuyas áreas son las resultantes después de la exclusión de las áreas expuestas a restricciones ambientales y suelos de protección:

Tabla 5. Normas generales para suelo suburbano

DESCRIPCIÓN	REGLA:
Pendientes máximas para la construcción de vivienda y equipamientos	18 grados ó 30%
Máximo número de Viviendas por Hectárea	6 viv / Ha
Área Mínima del Predio para Vivienda	1.500 m ²
Altura máxima de construcción	2 pisos ó 7 metros
Área máxima a desenglobar para condominios	8 Hectáreas
Área mínima para manejo agrícola, piscícola o ganadero con especies menores	3 Hectáreas
Densidad Máxima de Viviendas Productivas (Unidades Asociativas)	20 Hectárea; rigiéndose a las disposiciones de la Ley Agraria o de Reforma Agraria
Máximo Número de Equipamiento por Hectárea (Comercial y de Servicios e Institucional grupos 1 y 2)	1 Equipamiento / Hectárea
Máximo Número de Equipamiento por	1 Equipamiento / 3 Hectáreas

"CAMBIO CON SENTIDO SOCIAL



ALCALDIA MUNICIPAL
SALENTO QUINDIO

UNIDOS POR SALENTO

<p>hectáreas para Uso Institucional Grupo 3.</p> <p>Los aislamientos para construcciones en suelos suburbanos se determinaran de la siguiente manera:</p>	<p>a. Aislamiento Anterior:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Contra Carreteras Rurales: Antejardín: 5.00 m.. 2. Contra Vías Internas Antejardín: 3. 00 m. <p>b. Aislamiento Posterior: 15 m.</p> <p>c. Lado menor de Patios: 3.00 m.</p> <p>d. Contra predios vecinos: 3.50 m.</p> <p>e. Retiro de 70 metros entre una construcción y otra.</p> <p>f. Retiro de vías de primer orden: 15 m</p> <p>g. Retiro de vías de otros órdenes: 10 m</p>
<p>Los cupos de parqueaderos para suelos suburbanos</p>	<p>a. Residencial: 2 cupos por vivienda.</p> <p>b. Comercial: 1 cupo por cada 180 m cuadrados construidos.</p> <p>c. Institucional: 1 cupo por cada 200 m cuadrados construidos.</p> <p>d. De Servicios: 1 cupo por cada 200 m cuadrados construidos</p>
<p>Cerramientos</p>	<p>Los cerramientos de los predios ubicados en los suelos suburbanos deberán ser con elementos naturales. De no ser posible el cerramiento serán transparente con una altura máxima de 2.50 m distribuidos en 0.80 m de zócalo y 1.70 m de transparencia en reja o malla.</p>
<p>Área Máxima destinada a Infraestructura</p>	<p>30% del total (Ley 99 de 1993, artículo 31 numeral 31)</p>
<p>Área destinada a la conservación de la vegetación nativa existente (recuperación de recursos naturales y/o actividades agropecuarias controladas o tecnificadas)</p>	<p>70% del total (Ley 99 de 1993, artículo 31 numeral 31)</p>

Parágrafo uno: Los propietarios de predios o lotes cuyas áreas sean inferiores a 1.500 m², que tengan título con registro de instrumentos públicos antes de la entrada en vigencia del Decreto que adopte el suelo suburbano, podrán solicitar y obtener licencia de construcción para una vivienda campestre, la cual será viable previo cumplimiento de los requisitos exigidos para tal fin por las entidades o dependencias que reglamenten la materia.

Parágrafo dos: En todo caso los vacíos y contradicciones que se generen en la aplicación de la norma dispuesta en éste Decreto serán resueltos por el Departamento Administrativo de Planeación, o la dependencia municipal que cumpla sus funciones, mediante Circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos semejantes.

Parágrafo tres: Para el otorgamiento de Licencias de subdivisiones o loteos en suelo suburbano según el Artículo 99 de la Ley 388 de 1997, deberá ajustarse a la normativa establecida en el presente Decreto y a lo estipulado en la Ley 99 de 1993. No se podrá constituir escritura pública de loteo sin la observancia del presente Decreto.



Parágrafo cuatro: Cuando conforme a la estructura de un lote o inmueble, aparezca que parte de éste se encuentra en suelo suburbano y parte en otro tipo (urbano, rural, de expansión), se aplicará la norma, en cuya clasificación de suelo, se encuentre la mayor parte del terreno (mínimo el 60% del predio).

ARTÍCULO SEXTO. El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, vías públicas, telefonía, recolección y disposición final de residuos sólidos. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre se deberá garantizar el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, los cuales deben contar con los permisos urbanos y ambientales respectivos, en los casos que se requieran conforme a la normatividad urbana.

ARTÍCULO SEPTIMO. En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales que debe contar con los permisos urbanos y ambientales respectivos.

ARTÍCULO OCTAVO. La Administración Municipal ejecutará un programa específico para subsanar las deficiencias existentes respecto a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento básico y manejo que residuos en las veredas San Juan de Carolina en su parte occidental, y en la vereda Los Pinos en su parte sur.

ARTICULO NOVENO. Adóptense los siguientes porcentajes de área de cesión, a ser destinadas como equipamiento y espacio público:

Áreas de Cesión Tipo A o Pública en suelo suburbano: La cesión Tipo A de los suelos suburbanos está destinada a garantizar la eficaz distribución del suelo.

DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN	% DE CESIÓN		
	Residencial	Comercial e Institucional	Recreativo
Equipamiento Comunal – Zonas Verdes y Espacio Público	7%	10%	5%
Total Cesión Tipo A o Pública (%/Área Neta)	7%	10%	5%

Áreas de Cesión Tipo B o Privada para Suelos Suburbanos. Para proyectos tipo conjunto cerrado sometidos a régimen de copropiedad, con el fin de conformar las zonas recreativas, de equipamiento comunal y parqueaderos de visitantes requeridos por norma, el área de cesión tipo B será liquidada en una proporción de 15 mts cuadrados por cada 80 mts cuadrados construidos.

ARTICULO DECIMO. En lo no previsto en éste acto administrativo aplicará lo dispuesto para el tema en el Acuerdo 020 de 2001.

ARTICULO DECIMO PRIMERO. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias,



ALCALDIA MUNICIPAL
SALENTO QUINDIO



UNIDOS POR SALENTO

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Salento, Quindío, a los cinco (5) días del mes de Diciembre de Dos Mil Tres (2003).


JORGE RICARDO PARRA SEPÚLVEDA
Alcalde Municipal


CLAUDIA MILENA HOYOS TORRES
Directora Departamento de Planeación

"CAMBIO CON SENTIDO SOCIAL"

Teléfono 7402192 Fax 7402746