

“ PROYECTO DE ACUERDO MEDIANTE EL 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”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALENTO, EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LAS LEYES 388 DE 1997, 507 DE 1998, 546 DE 1999 y EL ACUERDO 020 DE 2001.

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 186 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 Turística (Veredas Boquía y Cocóra) y no Turística (Veredas El Agrado, Los Pinos, El Roble y San Juan de Carolina), áreas que se regirán con base en las leyes, referidas al suelo rural, de carácter nacional y regional, sus decretos reglamentarios, y el Acuerdo Municipal No. 020 de enero 10 de 2001.

ARTÍCULO TERCERO: La ZAE No Turística de la Vereda Boquía se adopta como un CENTRO POBLADO RURAL a partir de la entrada en vigencia, del presente Acuerdo Municipal. Este centro poblado, está ubicado en el Suelo Rural de Salento; y se delimita por las coordenadas geográficas wespacificadas en las Tablas 1 y 2, representadas en el Mapa No. 1, que forma parte integral del presente Acuerdo.

Tabla 1

COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
Centro Poblado de Boquía (Salento)	
X_COORD	Y_COORD
1.005.200	1.065.400
1.005.250	1.065.370
1.005.300	1.065.410
1.005.320	1.065.545
1.005.350	1.065.535
1.005.385	1.065.630
1.005.460	1.065.710
1.005.640	1.065.810
1.005.640	1.065.840
1.005.380	1.065.720
1.005.320	1.065.700
1.005.300	1.065.660

Proyecto de acuerdo mediante el cual se definen Suelos Suburbanos y sus usos del suelo y se eliminan las Zonas de Actuación Especial en el EOT de Salento

1.005.240	1.065.620
1.005.215	1.065.520
1.005.190	1.065.460
1.005.205	1.065.430

Tabla 2

COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
Centro Poblado de Boquía – Sector La Explanación (Salento)	
X_COORD	Y_COORD
1.005.480	1.065.570
1.005.475	1.065.840
1.005.450	1.065.910
1.005.410	1.066.000
1.005.450	1.066.010
1.005.500	1.065.940
1.005.540	1.065.780
1.005.520	1.065.570

Parágrafo primero: Por sus condiciones de amenaza y riesgo natural medio a alto por inundación / avalancha, su crecimiento quedará limitado al perímetro del centro poblado actual definido en las Tabla No. 1 y 2 y Mapa No. 2, que forman parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo segundo: En razón a la amenaza y el riesgo natural que posee, no se expedirán licencias de construcción en el Centro Poblado de Boquía, excepto aquellas actuaciones requeridas para mitigar el riesgo en el que se encuentra este centro poblado.

ARTÍCULO CUARTO: Las anteriores ZAE en la Veredas Cocora, El Roble, El Agrado y la parte norte de Los Pinos se adoptan como SUELOS RURALES a partir del presente Acuerdo Municipal.

Parágrafo primero: Los usos del suelo en las Veredas El Roble, El Agrado y la parte norte de Los Pinos seguirán siendo regidos por los Acuerdos C.R.Q. No. 010 de 1997 y 019 de 2000 (DMI), y lo establecido en Acuerdo Municipal No. 020 de 2001.

Parágrafo segundo: El uso del suelo en la Vereda Cocora se identificará en estudios técnicos futuros.

Parágrafo tercero- Con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 189 del EOT, en la Vereda Cocora, no se expedirán licencias de construcción hasta tanto se realicen los estudios relacionados con los temas turísticos.

ARTÍCULO QUINTO: 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 Acuerdo Municipal, estando delimitado por las coordenadas presentadas en la Tabla 3 y representadas en el Mapa No. 3, que forma parte integral del presente Acuerdo.

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

ARTICULO SEXTO: 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:

Proyecto de acuerdo mediante el cual se definen Suelos Suburbanos y sus usos del suelo y se eliminan las Zonas de Actuación Especial en el EOT de Salento

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

Parágrafo: En lo relativo a la clasificación de usos del suelo, en lo no dispuesto por este Acuerdo, se aplicarán las disposiciones del Acuerdo 020 de 2001.

ARTÍCULO SEPTIMO.- 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 hectáreas para Uso Institucional Grupo 3.	1 Equipamiento / 3 Hectáreas
Los aislamientos para construcciones en suelos suburbanos se determinaran de la siguiente manera:	<ul style="list-style-type: none"> a. Aislamiento Anterior: <ul style="list-style-type: none"> 1. Contra Carreteras Rurales: Antejardín: 5.00 m.. 2. Contra Vías Internas Antejardín: 3. 00 m. b. Aislamiento Posterior: 15 m. c. Lado menor de Patios. 3.00 m. d. Contra predios vecinos: 3.50 m. e. Retiro de 70 metros entre una

	<p>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>
Los cupos de parqueaderos para suelos suburbanos	<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>
Cerramientos	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.
Área Máxima destinada a infraestructura	30% del total (Ley 99 de 1993, artículo 31 numeral 31)
Área destinada a la conservación de la vegetación nativa existente (recuperación de recursos naturales y/o actividades agropecuarias controladas o tecnificadas)	70% del total (Ley 99 de 1993, artículo 31 numeral 31)

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 Acuerdo 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 Acuerdo 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 Acuerdo y a lo estipulado en la Ley 99 de 1993. No se podrá constituir escritura pública de loteo sin la observancia del presente Acuerdo.

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 OCTAVO. 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 NOVENO. En asentamientos concentrados o centros poblados rurales se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales que debe contar con los permisos urbanos y ambientales respectivos.

ARTÍCULO DÉCIMO. 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, Los Pinos, Boquía, El Agrado, El Roble y Cocora, dentro del año calendario siguiente a la aprobación del presente Acuerdo.

ARTICULO DECIMO PRIMERO. Adóptese 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 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos.

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

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

PUBLIQUESE Y CUMPLASE,

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Honorables Concejales:

Presentamos ante la Honorable Corporación Edilicia el presente proyecto de Acuerdo, que busca complementar el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 020 del 10 de Enero de 2001, en lo relativo a las Zonas de Actuación Especial (ZAE) que quedaron planteadas en el mismo, y que debían redefinirse como a continuación se explica.

La Corporación Autónoma Regional del Quindío (C.R.Q.) mediante Acuerdos No. 010 de 1997 y 019 de 2000 declaró la cuenca Alta del Río Quindío, ubicada en su totalidad en el Municipio de Salento, como Distrito de Manejo Integrado (DMI) de los Recursos Naturales Renovables.

La misma entidad mediante Resolución No. 00361 de junio 9 de 2002, concertó con el Municipio de Salento lo correspondiente a los asuntos ambientales del Esquema de Ordenamiento Territorial, con excepción de las Zonas de Actuación Especial Turísticas y no Turísticas (ZAE) en las Veredas Cocóra, Boquía, El Agrado, San Juan de Carolina, Los Pinos y El Roble (Ver Mapa No. 1).

El DMI declarado por la Corporación, contiene totalmente las ZAE denominadas Turísticas en Cocóra y Boquía, y parte de la ZAE no Turística desde la Vereda El Roble hasta parte de la Vereda Los Pinos. (Ver Mapa 1).

Mediante Resolución No. 0867 de septiembre 5 de 2000, el Ministerio del Medio Ambiente ordenó al Municipio de Salento ajustar el Esquema de Ordenamiento Territorial " ... en el sentido de considerar la existencia del Distrito de Manejo Integrado de la Cuenca Alta del Río Quindío o eliminar según corresponda frente a la figura del Distrito, las Áreas de Actuación Especial; en caso de que éstas no entren en contradicción con el Distrito en referencia, se deberá aclarar que estas áreas no están sustituyendo la clasificación del suelo denominada "suelo suburbano", y que esta categoría está obedeciendo a la determinación de áreas rurales cuya decisión sobre los usos permitidos se está diferiendo a la realización de los estudios técnicos." Que hasta tanto no se cumpla con dichos estudios no podrá expedirse ningún tipo de licencias ni permisos de actuación en las ZAE (Art.191 del EOT).

Con lo anterior, la C.R.Q. mediante Resolución No. 0811 de noviembre 17 de 2000 declaró aprobado y concertado en su integridad el EOT en lo

correspondiente a asuntos ambientales, siempre y cuando se cumpla lo determinado por el Ministerio del Medio Ambiente en su Resolución No. 0867 de 2000.

El Acuerdo Municipal No. 020 del 10 de Enero de 2001, por el cual se adoptó el E.O.T. estipula en sus Artículos 186 a 190 la declaración de ZAE en algunos sectores de las Veredas Cocóra, Boquía, El Agrado, San Juan de Carolina, Los Pinos y El Roble y supedita su reglamentación a la elaboración de un estudio técnico que cumpla con los requerimientos hechos por el gobierno central a través del Ministerio del Medio Ambiente.

En cumplimiento de lo dispuesto, la Alcaldía de Salento elaboró el Estudio denominado "Zonas Suburbanas", donde se analiza las ZAE Turísticas y no Turísticas de las Veredas Boquía, El Agrado, San Juan de Carolina, Los Pinos y El Roble, llegando a conclusiones básicas que permiten definir los Suelos Suburbanos, sus usos y eliminar las ZAE en la Veredas citadas, dando cumplimiento a la Resolución No. 0867 de 2000 del Ministerio del Medio Ambiente.

Mediante éste estudio, denominado "Zonas Suburbanas" no trató la ZAE de la Vereda Cocóra por considerarla como una zona de especial tratamiento que hace necesario realizar estudios particulares futuros para definir sus usos de suelo.

En los análisis técnicos de los mapas de amenaza natural a escala 1:25.000, las ZAE Turísticas de las Veredas Cocóra y Boquía corresponden a zonas de amenaza natural media a alta por la presencia de la Falla Geológica de Salento, áreas de erosión y llanuras de inundación con depósitos de avalanchas que representan restricciones y prohibiciones para el desarrollo de actividades socio-económicas en el sector (Ver Mapa No. 2).

Todos los elementos técnicos que han quedado planteados y que forman parte del estudio técnico que el Acuerdo 020 de 2001, obligaba efectuar a la administración municipal, y cuyos lineamientos generales fueron planteados por el Ministerio y la Corporación Autónoma, obligan al ejecutivo municipal a presentar éste acto administrativo, que dará claridad normativa a los ciudadanos pero además permitirá consolidar el modelo de ordenamiento propuesto en el esquema de ordenamiento territorial municipal.

De los Honorables Concejales,