

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO

MUNICIPIO DE QUIBDO

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
(ACUERDO No. 004 DEL 2002)

2002

ACUERDO No. 004 de 2002

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integral de su territorio.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388¹ de 1996 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

El Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal POTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, POTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en la política, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, e incorporará los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el POTM.

¹Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; La segunda parte, trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios)

La tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

La cuarta parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

La quinta parte establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Plan de Ordenamiento Territorial municipal**, instrumento de gestión que para el caso particular de Quibdó, sirvió de modelo de aplicación de los avances teóricos y metodológicos, adelantados por el equipo COECI dentro del convenio suscrito entre este y FONADE – PLAN PACIFICO, en la primera fase diagnóstica, una segunda fase complementaria que incorpora el plan de usos del suelo y, por último el proceso que respondiera a los cambios exigidos por la planeación a través del equipo contratado por el Municipio, con la formulación e implementación del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quibdó.

Aprovechando el esfuerzo investigativo, el POTM del municipio de Quibdó, dadas las condiciones actuales debe ir más allá de lo establecido para un Plan Básico de ordenamiento territorial como lo determina la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997 por ser Quibdó, capital de departamento con una dinámica de crecimiento y por ser centro administrativo del Chocó. Es decir que el contenido del presente proyecto de acuerdo, sin dejar de considerar lo preceptuado por la citada Ley, contempla los elementos esenciales tanto de los Planes Básicos, como para los Planes de Ordenamiento Territorial (para municipio con más de 100.000 habitantes)

Por último se presenta una relación de los anexos gráficos compuesto por los mapas y planos que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Quibdó.

Que se hace necesario adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, establecer las

reglamentaciones urbanísticas correspondientes y plantear los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio

Por lo expuesto, este Cuerpo Colegiado

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adoptase el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Quibdó, el cual servirá de base al proceso de planeación y gestión permanente del territorio, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos, y de manera explícita en los elementos que lo integran y los Documentos técnicos de Formulación del Plan de Ordenamiento. Adoptase así mismo los planos generales definidos por la Ley, los de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos de apoyo, todos los cuales por consiguiente hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quibdó.

PARTE I COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1. CONTENIDO GENERAL

OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.

ARTICULO 2. Definir las políticas, la estrategia y adopción de normas orientadas a ordenar la transformación del territorio municipal de Quibdó, ciudad capital del departamento del Chocó, en desarrollo del artículo 313 de la Constitución Nacional y de las normas reglamentarias, en especial la Ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997. Además se adoptan los programas y proyectos que orienten el proceso de transformación del territorio promovidas por el sector público y privado, dentro de un criterio de justicia social, expresado en un mejoramiento equitativo de la calidad de vida, preservando cuantitativamente los recursos naturales, los cuales representan la mayor ventaja competitiva del municipio y de la región.

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio - económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población. El Ordenamiento Territorial estará orientado a la identificación y valoración de los elementos constitutivos de la estructura territorial, entendida como el conjunto de elementos que sirven de soporte físico a las actividades ciudadanas en forma compatible con los procesos eco sistémico. La definición de las relaciones existentes entre estos elementos se realizará con el fin de adoptar el ordenamiento que rige la creación, conservación, transformación, habilitación y utilización de todos ellos. La valoración deberá arrojar como resultado la definición de las acciones prioritarias que deben emprender el municipio y los particulares, con miras a perfeccionar dicha estructura y a introducir las reglamentaciones territoriales, ambientales y urbanísticas apropiadas.

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 4: El Plan de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos

OBLIGATORIEDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 5. Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas en el municipio de Quibdó, que no se ajusten a los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial, a su desarrollo en los planes parciales y las normas estructurales del Plan o complementarias del mismo. (Artículo 20 Ley 388 de 1997).

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Quibdó, se fundamenta en siguientes principios:

- El derecho de las personas a gozar de un ambiente sano.
- El derecho de las personas a disfrutar de paisajes urbanos y rurales que contribuyan a su bienestar físico y espiritual.
- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el interés particular.
- La coordinación administrativa e institucional.
- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del aprovechamiento territorial y de los recursos naturales, la restauración ambiental y el desarrollo urbano.
- La preponderancia de los valores públicos institucionales, patrimoniales, culturales y ambientales frente a otros principios de apropiación territorial.
- El fomento de la concertación y conciliación de los intereses sociales, culturales, económicos y ambientales, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.
- La valoración del capital acumulado generacionalmente en la transformación y estructuración del territorio.
- La accesibilidad equitativa, para los distintos grupos sociales, a las zonas con valores de centralidad y a los equipamientos, factor íntimamente relacionado con la geografía y los medios de movilización.
- La oferta sostenible de recursos eco sistémico, protegiendo la biodiversidad como patrimonio nacional y de interés de la humanidad, y determinantes del equilibrio regional y la generación de ventajas competitivas para el municipio.
- La protección del medio ambiente, atendiendo a las relaciones establecidas por las comunidades indígenas y negras con el medio natural.
- El respeto de la autonomía jurisdiccional de las Entidades Territoriales Indígenas consagradas por el Artículo 286 de la Constitución Política de Colombia.
- El respeto a la integridad y el fomento de la cultura de apropiación y movilización territorial de los Consejos Comunitarios de las comunidades negras.
- El desestímulo a los procesos de segregación territorial y urbana, fortaleciendo los valores de centralidad, conformados históricamente.
- El fortalecimiento de los poblados rurales existentes, con valores de centralidad, reconocidos por la población local.
- La oferta gradual y el mejoramiento continuo del espacio urbano, del espacio público y los equipamientos, de tal manera que se fomente el arraigo de la población local.
- La oferta del espacio público para el ejercicio del derecho de todas las personas a la recreación, a la práctica del deporte y el aprovechamiento del tiempo libre.
- La oferta de espacio urbano, espacio público y equipamientos de alta calidad ambiental, para la localización de empresas industriales, comerciales y de servicios.
- La formación de ventajas competitivas para la inserción favorable del Municipio en el contexto regional, nacional y global.

COMPONENTES DEL PLAN

ARTICULO 7. Son componentes del Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes:

1. El **componente general**, presentado en los principios, definiciones de política, objetivos, estrategias y pautas normativas de uso del suelo, las cuales se exponen en el presente acuerdo
2. El **Contenido estructural** del Plan de Ordenamiento Territorial de Quibdó, así como los planos normativos y de referencia
 - El componente urbano, reglamentado por este acuerdo y los documentos cartográficos

- El componente rural, reglamentado por este acuerdo y por los documentos cartográficos.

CAPITULO 2. POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 8: El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a. Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b. La Planificación del Municipio inherentes al ordenamiento de las áreas urbanas, rurales y suburbanas y, al régimen regulador de las relaciones inter administrativas entre las entidades públicas y privadas involucradas
- c. El Municipio buscará la complementariedad de todas su actuaciones en materia territorial, ambiental, de infraestructura y equipamientos en función de mantener el liderazgo regional que le corresponde como capital departamental
- d. Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.**
- e. El desarrollo territorial del municipio, deberá obedecer a sus determinantes naturales y geográficos, con el fin de preservar los ecosistemas de manera armónica y equilibrada entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.
- f. El municipio deberá estructurar un plan de fortalecimiento de relaciones intermunicipales, para consolidar la identidad regional y crear alianzas para la gestión y desarrollo de proyectos de interés conjunto.
- g. El Municipio apoyará, impulsará y gestionará por iniciativa propia, programas y proyectos que contribuyan a la recuperación del sistema fluvial de navegación, como una estrategia fundamental para generar condiciones equitativas de desarrollo territorial y mantenimiento de las ventajas competitivas.
- h. En concordancia con la definición de los asentamientos ubicados en las zonas de alto riesgo, el municipio propenderá por la concertación para la relocalización, mejoramiento integral, así como el control permanente, en coordinación con las oficinas de prevención y atención de desastres.
- i. En concordancia con el Artículo 1 de la Ley 388 de 1997 y en desarrollo de la Ley 70 y ley 99 de 1993, del Decreto Ley 2811 de 1974, de la ley 2 de 1959, el municipio propenderá por la protección de los recursos naturales en función de la apropiación local sostenible de los mismos, para el corto, el mediano y el largo plazo.
- j. El municipio propenderá por el desarrollo de actividades productivas de bajo impacto ambiental acordes con las practicas culturales locales.

OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 9: Son objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial:

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación

- b. Establecer las relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- d. **Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.**
- e. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f. **Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.**
- g. Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- h. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 10: Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio- económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- g. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.
- h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

CAPITULO 3.

AUTORIDADES E INSTANCIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

AUTORIDADES E INSTANCIAS DE PLANEACION EN EL MUNICIPIO.

ARTICULO 11. Son autoridades de Planeación del Municipio de Quibdó, en orden de prevalencia, las siguientes:

- a. El Concejo Municipal
- b. El Consejo de Planeación Territorial
- c. El Alcalde, quién será el máximo orientador de la planeación
- d. El Consejo de Gobierno Municipal
- e. La Oficina de Planeación, la cual desarrollará las orientaciones de Planeación impartidas por el Alcalde, dirigirá y coordinará técnicamente el trabajo de formulación de Planes sectoriales y Parciales, con las demás secretarías e

institutos, con la Corporación Autónoma Regional para el Desarrollo Sostenible del Choco – CODECHOCO, y las entidades descentralizadas, departamentales o nacionales que operan en el Municipio.

PARÁGRAFO. Estas instancias podrán conformar comités consultivos, honoríficos, con participación de agentes públicos y privados, para la información y deliberación sobre los distintos objetos de planeamiento, en desarrollo del Artículo 4 de la ley 388 de 1997.

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 12: Son instancias de gestión del Plan:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por las secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- **La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.**
- d- La Junta Municipal de Planeación
- e- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 13: Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

AUTONOMIA MUNICIPAL.

ARTICULO 14. Las actividades e instancias de Planeación del municipio de Quibdó ejercerán el principio de autonomía, reconociendo la prevalencia de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en el área territorial de su competencia. No obstante, esto no es impedimento para que estas se pronuncien formalmente, en cuanto a la conveniencia para el interés regional o local de las actuaciones públicas de ordenamiento territorial, realizadas por esas entidades.

ARMONIA CON EL PLAN DE DESARROLLO Y OTROS PLANES.

ARTICULO 15: El Plan de Ordenamiento territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal, señalando las acciones básicas para su adecuada organización, el cual estará vigente por un término de 9 años, de acuerdo con la

ley. En tal sentido, en la formulación de programas y proyectos del Plan de Desarrollo del municipio y planes sectoriales, se tendrá en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio, adoptados por este acuerdo. Además se obliga a una revisión periódica y gestión coordinada del plan de desarrollo, los cuales deberán confrontarse con la disponibilidad de recursos técnicos, económicos para establecer anualmente un orden de prioridades, el cual ha de reflejarse en los correspondientes planes de inversión.

PARÁGRAFO 1. Entiéndase por Planes Sectoriales aquellos definidos por las distintas entidades del Municipio, de acuerdo con la naturaleza de los diferentes servicios o funciones estatales.

EQUILIBRIO EN EL DESARROLLO INTRAMUNICIPAL.

ARTICULO 16: Los planes y programas de mejoramiento, habilitación, así como la provisión de servicios públicos básicos, deberán programarse de manera que se compensen los desequilibrios existentes en las condiciones de vida, entre el casco urbano y las distintas áreas pobladas. La programación presupuestal deberá reflejar las inversiones que se adelanten en todas las unidades territoriales y zonas, de manera simultánea y equitativa.

CORRESPONDENCIA DE LA ZONIFICACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON PAUTAS NORMATIVAS SUPERIORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL.

ARTICULO 17: El municipio gestionará, en función de los intereses locales, el reconocimiento y afirmación de la zonificación adoptada por este acuerdo, por la autoridad ambiental regional (CODECHOCO) y las autoridades departamentales. Igualmente solicitará el apoyo de estas entidades para el desarrollo normativo de planes, proyectos y programas, a que hubiere lugar.

PARAGRAFO: Facultase al Alcalde para que, como resultado del desarrollo de los Planes Parciales, adopte por Decreto las Unidades Mínimas de Actuación a que hubiere lugar, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 388 de 1997, para todos los efectos administrativos y presupuestales.

PLANIFICACION SECTORIAL.

ARTICULO 18. El concepto de planificación sectorial está referido al planeamiento de los distintos servicios a cargo de la administración municipal, cuando estos servicios requieren una forma propia y especializada de planeamiento. A la administración municipal le corresponde la identificación de las áreas de servicio público y su clasificación para efectos de la evaluación completa de los sectores y la coordinación del planeamiento sectorial de las distintas dependencias

VIGENCIA

ARTICULO 19: El Plan de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo)

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 20: Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a. La divulgación amplia y efectiva del Plan.
- b. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.
- a. **La recuperación del espacio público, convirtiéndolo en un elemento ordenador y estructural del crecimiento de la ciudad.**
- b. Congelar las actuaciones de localización de asentamientos en estructuras viales y rondas de ríos y quebradas.
- c. Actualizar y sistematizar la información estadística social e inventario de zonas subnormales.
- d. Acometer plan de gestión ambiental.
- e. Realizar el proceso de concertación con la comunidad localizada tanto en zonas de riesgo mitigable, como en zonas no recuperables, que conduzcan a la relocalización de los asentamientos.
- f. Coordinación con la Electrificadora del Chocó para la proyección y relocalización de infraestructura, acorde al Plan de Ordenamiento propuesto.
- g. Levantamiento y actualización cartográfica de las áreas sub urbanas, con el fin de incorporar la proyección de servicios, planificación y definición de perímetros de servicios.

CAPITULO 4 INSTRUMENTOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 21: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 22: El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 23: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

METODOLOGÍA

ARTICULO 24: El proceso de formulación y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal valida los escenarios de concertación, reconociendo los aportes realizados por la firma COECI Ltda., Administración Municipal 98-2000, los cuales recogen visiones de diversos grupos sociales, gremiales, líderes comunitarios, jóvenes, representantes de instituciones con asiento municipal, comunidades rurales, representantes de consejos comunitarios y comunidades indígenas. A la vez, incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento en el marco de aplicación de los lineamientos conceptuales y metodológicos establecidos por la Ley 388 de 1997 y, se fundamenta en la

interpretación técnica de apropiación del territorio, mediante la revisión coherente de los componentes de los sistemas estructurantes del territorio y sistematización de la información compatible con los enfoques y criterios de desarrollo acorde a las necesidades actuales y la dinámica de cambio en las que se desenvuelve el Municipio. La Administración concibe la planeación en el corto plazo como un Plan – Proceso que permita superar las limitaciones que afectan la correspondencia entre modelo y realidad, e incorporar las limitaciones de información actualizada, control y conducción del proceso social en condiciones cambiantes, que responda eficazmente para disciplinar el proceso de desarrollo y ordenamiento territorial.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 25: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial. Se establecen facultades a la Administración Municipal para que conforme un Sistema de Información o Línea de Base, como instrumento de información con un carácter dinámico dentro del proceso de planeación, articulado con la Sistema de Información de Indicadores Socio Demográficos y Banco de Proyectos de Inversión Municipal.

INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS DE LAS POLITICAS DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 26. Serán indicadores de eficiencia de las autoridades de planeación en el ejercicio de sus funciones, además del cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley, las siguientes:

1. La formación de una cultura ciudadana de apropiación territorial desarrollada con sujeción al marco de los principios enunciados en el Artículo 5 del presente Acuerdo.
2. La garantía de la transformación territorial, manteniendo el valor cualitativo y cuantitativo de los recursos naturales y el patrimonio colectivo y la utilización quieta y pacífica que los moradores locales ejerzan de la propiedad inmueble, con arreglo a las normas.
3. La coordinación permanente de las inversiones públicas en el territorio y en el área urbana, entre las diversas instituciones estatales, con sujeción al Plan de Ordenamiento.
4. El desarrollo de las tareas de planeación y desarrollo normativo del presente acuerdo, en especial lo que se refiere a los planes Parciales, las Unidades mínimas de actuación previstos en este acuerdo.
5. La legalización y el mejoramiento general del espacio urbano, con sujeción al presente acuerdo.
6. La coordinación y armonía del Plan de Ordenamiento Territorial con el Plan de Desarrollo y los Planes Sectoriales.
7. El desestímulo y la disminución de las prácticas de desarrollo ilegal de los asentamientos.
8. La unificación y actualización periódica de la cartografía, de la formación catastral, la consolidación del sistema de Información Geográfica y las reformas de la Administración necesarias para lograr este objetivo.
9. La formación y actualización permanente del inventario de bienes municipales, en especial, de aquellos ubicados en las áreas transferidas al municipio por ley.
10. Las demás que se desprenden de las disposiciones generales de ordenamiento y gestión ambiental y territorial, en especial la Ley 388 de 1997, la Ley 70 de 1993, la Ley 99 de 1993, la Ley 9 de 1989, el Decreto Ley 2811 de 1974 y la Ley 2 de 1959.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 27: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

La inversión sectorial se subordinara al logro de las siguientes actuaciones, definidas en el siguiente orden de prioridades:

1. Relocalización de la población actualmente ubicada en zonas de Alto Riesgo.
2. La recuperación y mejoramiento continuo del sistema de navegación fluvial del municipio.
3. Conformación de la Estructura Urbana, mediante la consolidación del centro de la ciudad, y el desarrollo de las áreas actividad múltiple ubicadas en la periferia urbana, a través de la provisión de los servicios públicos domiciliarios y la localización de proyectos estratégicos de Espacio público y la localización adecuada de equipamientos, tanto en el casco urbano como en los poblados menores localizados en el área rural del municipio.
4. La planeación y coordinación de las actuaciones públicas que generen impacto ambiental, territorial y urbanístico en el marco de los Planes Parciales definidos por el presente acuerdo.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTICULO 28: En cumplimiento de lo establecido en la Constitución Política Colombiana, en desarrollo del Artículo 270 que da vida a las veedurías ciudadanas, de las normas sobre mecanismos de participación ciudadana contenida en la Ley 134 de 1994, de las demás normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios en concordancia con la Ley 136 de 1994, los artículos 24, 38, 51, 53 y concordantes con la Ley 70 de 1993, el Municipio propiciará la concertación con las comunidades negras, indígenas, organizaciones sociales, gremiales, que se desarrollen dentro de los espacios y escenarios que contribuyan a la realización a cabalidad del Plan de Ordenamiento Territorial, su continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial; así como implementará los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

INSTRUMENTOS INMOBILIARIOS DEL MUNICIPIO

ARTICULO 29. El Alcalde o quien él delegue, deberá preceder a realizar el inventario de bienes públicos inmobiliarios del municipio, a su demarcación y posesión, en el término de 1 año contado a partir de la aprobación del presente acuerdo. Todos los activos inmobiliarios del municipio deberán ser inscritos en el catálogo general de cuentas municipales, en los términos reglamentados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, incluidos aquellos cuya propiedad fue transferida, de la nación al municipio, por ley.

RESTITUCIÓN DE INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL.

ARTICULO 30. El municipio deberá preceder a recuperar los globos de terreno de su propiedad que hayan sido ocupados por particulares, en especial, todos aquellos que le fueren transferidos por ley de la República. El Alcalde definirá las

responsabilidades de las distintas entidades municipales para adelantar las gestiones que conduzcan a la restitución de los mismos al dominio público.

SANEAMIENTO DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO.

ARTICULO 31. El Municipio procederá al saneamiento de sus propiedades inmobiliarias, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Se legalizan por medio del presente acuerdo, con el carácter de patrimonio familiar inembargable, todos aquellos predios que sirven de vivienda permanente a sus ocupantes, quienes deberán demostrar tradición y no tener otros bienes inmobiliarios, y cuya dimensión no sobrepase los 120 m². Previa demarcación y deslinde de áreas públicas, rondas de ríos y quebradas, vías y afectaciones.
2. Se ofrecerán en venta, con prelación para los ocupantes actuales, los predios de propiedad municipal entre 120 m² y 200 m². Previo avalúo, demarcación y deslinde de áreas públicas, rondas de ríos y quebradas, vías y afectaciones.
3. Se procederá a la restitución de inmuebles de propiedad municipal, mayores de 200 m².

PARÁGRAFO 1. El Municipio podrá entregar en concesión, por un término máximo de 20 años, con el lleno de las formalidades legales, aquellos predios que corresponden con los casos enunciados en los numerales 2 y 3 de este artículo. Igualmente podrá pagar en terrenos las mejoras que hubiere en los predios que serán restituidos al dominio público.

PARAGRAFO 2. Lo anterior no obsta para que se persiga judicialmente el cumplimiento de las obligaciones de quienes hayan promovido la invasión y urbanización ilegal.

FACULTADES PARA LA CREACIÓN DEL BANCO INMOBILIARIO Y DE DESARROLLO URBANO DE QUIBDO – BIDUQUIBDO-

ARTICULO 32. Facúltese al Alcalde de Quibdó para que en el término de 6 meses contados a partir de la publicación del presente acuerdo, cree el Banco Inmobiliario y de Desarrollo Urbano de Quibdó – BIDUQUIBDO – y adopte sus estatutos.

PARÁGRAFO 1. El Banco Inmobiliario y de Desarrollo Urbano de Quibdó – BIDUQUIBDO – será un Establecimiento Público del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, conforme a lo establecido en el Capítulo VII de la Ley 9 de 1989 y demás normas concordantes, en especial, el Artículo 118 de la Ley 388 de 1997.

Todos los activos inmobiliarios del municipio, pasarán a conformar el Banco Inmobiliario del municipio, en especial, aquellos cuya propiedad se deriva de la ley. Estos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos. Se entiende por programas de vivienda de interés social, todas aquellas modalidades definidas por el Instituto Nacional de Reforma Urbana – INURBE-.

PARÁGRAFO 2. El Banco Inmobiliario y de Desarrollo Urbano de Quibdó – BIDUQUIBDO – tendrá como objeto lo siguiente:

- a. El desarrollo con responsabilidad compartida, de las disposiciones de los Artículos 20, 21 y 22 de este Acuerdo, si así lo dispusiere el alcalde Municipal.

- b. La adquisición, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio, de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en la ley y obrando como participe en la realización de Actuaciones Urbanas Integrales, proyectos de Unidades Mínimas de Actuación, o de adaptación de áreas de Expansión Urbanas.
- c. La adquisición de los inmuebles necesarios para cumplir con los demás fines que señalen sus estatutos, en ejercicio de las presentes facultades.
- d. La adquisición de inmuebles por encargo, para el municipio de Quibdó, o para las sociedades y personas jurídicas que se formen para el cumplimiento de fines y objetivos análogos a los del Banco de Tierras, o para la realización de proyectos de Reajuste de Tierras o de integración inmobiliaria; así como para los fines señalados por el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 y correspondientes de la Ley 388 de 1997.
- e. La intermediación de cualquier clase para la adquisición, enajenación u otras transacciones relacionadas con inmuebles.
- f. La participación en contratos de sociedad, fiducia, cuentas en participación u otras formas asociativas par la realización de proyectos de Reajuste de Tierras, o de integración inmobiliaria y, en general, la asociación con otras entidades públicas o privadas para el cumplimiento de sus objetivos.
- g. La promoción de programas y planes de urbanización, rehabilitación, mejoramiento o renovación urbana, o cualquiera otros.
- h. La administración, organización y manejo de operaciones relacionadas con los derechos transferibles de desarrollo y construcción, de que trata el Artículo 68 de la Ley 9 de 1989 y correspondientes de la Ley 388 de 1997.
- i. La liquidación y cobro del efecto de plusvalía y las demás funciones que se deriven del ejercicio de este derecho, en los términos del Capítulo IX de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 3. El Banco Inmobiliario y de Desarrollo Urbano de Quibdó – BIDUQUIBDO – podrá generar cargos al presupuesto municipal, solamente durante el primer año de su existencia, plazo después del cual deberá sustentarse con rentas provenientes de sus propios inmuebles y excedentes operativos, o garantizar el retorno de los recursos que le fuera trasferidos del presupuesto municipal.

PARTE II CONTENIDO ESTRUCTURAL

CAPITULO 1 TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 33. El municipio de Quibdó se encuentra en la región Pacífica, dentro de la división político administrativa del territorio chocoano, cuya extensión determina una región con alta diversidad. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente a la defensa de la Estructura Regional de los asentamientos y los patrones de apropiación territorial y la preservación de las particularidades del entorno de la región, el cual significa mantener las ventajas competitivas para el desarrollo de la región.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 34. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así le determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales. El municipio de Quibdó se encuentra localizado a los 5° 30´ de latitud norte, y 75° 32´ de longitud oeste de Greenwich. El Municipio limita por el Norte con los municipios de Medio Atrato, Bojaya y Departamento de Antioquia; por el Oriente con los municipios de Carmen de Atrato y Lloró; por el Occidente con el municipio de Alto Baudo y al sur con los municipios de Río Quito y Atrato.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 35. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende los corregimientos de Tagachí, Altagracia, Calahorra, Winandó, Jitradó, Guarandó, Bellaluz, El Tambo, Campo Bonito, Alto Munguidó (El Jaguo), Mojaudó (San Pedro Claver), Boca de Nauritá, Boca de Nemota, San Antonio de Ichó (Puerto Murillo), San Rafael de Neguá, Santa Lucía del Fuerte, Villa del Rosario, San Francisco de Ichó, Las Mercedes, Guayabal, Sanceno, Barranco, Boca de Tanando, La Troje, Guadalupe, Pacurita, Tutunendo, con sus respectivas veredas. Que se presenta en el mapa de división política.

PARÁGRAFO. Adóptese la división política especializada del Municipio de Quibdó, con los límites propuestos en el documento de formulación del Plan de Ordenamiento.

ESTRUCTURA TERRITORIAL.

ARTICULO 36. Las características y condicionantes del medio natural definen la estructura del municipio y su relación con la región. En tales términos la estructura territorial del Municipio existentes y propuestos por el Plan responde a estas características propias y especiales que el medio natural ofrece y constituyen los ordenadores primarios del mismo. La estructura territorial de municipio de Quibdó se organizará con base en el sistema fluvial, fortaleciendo los asentamientos humanos existentes sobre la cuenca del Río Atrato y sub cuencas de los ríos Tagachí, Munguidó, Neguá, y Cabí. Y, afirmando el carácter primordial del casco urbano, mediante la prestación de los servicios básicos que permita la consolidación espacial de la estructura territorial, sin que esto vaya en detrimento de la descentralización a nivel municipal.

El municipio propenderá por el fortaleciendo de los nexos regionales con la cuenca del río San Juan y a través del río Atrato, como centro de enlace del sur y centro del Chocó con la costa Atlántica colombiana y la doble alternativa de comunicación terrestre de la zona central del Chocó con el Valle del río Cauca, por las vías de Medellín y Pereira.

MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.

ARTICULO 37. El modelo de Organización espacial o proyecto de ciudad, definido por el Plan de Ordenamiento Territorial, se fundamenta en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio. Para fines del ordenamiento se inspira en un Modelo de ciudad deseada que recoge las expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro, los cuales han de procurarse mediante la aplicación de las políticas,

estrategias, proyectos, tratamientos urbanísticos y tipos de intervención rural propuesto por el Plan.

Los principales componentes del modelo de ocupación los siguientes:

- a. Una zona rural con alta producción ambiental, que cumple una función ecológica equilibrada para el municipio, con una eficiente actividad productiva que respete las practicas tradicionales de apropiación del territorio, oferta eco turístico, suficiente dotación de la estructura vial y fluvial y equipamientos para su desarrollo integral y adecuada articulación con el área urbana.
- b. Un crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las cuencas de los ríos, que experimentan procesos de estancamiento, degradación, dotándolas de infraestructura que permita la integración espacial y ambiental al desarrollo del municipio.
- c. Un sistema de espacio público con incorporación de elementos naturales, que han consolidado un sistema estructurante y afirmación de la cultura fluvial, otorgándoles un tratamiento integral de acuerdo con sus particularidades.

MODELO DE CIUDAD.

ARTICULO 38. El Plan de Ordenamiento Territorial propiciará los elementos necesarios para que Quibdó como capital del Departamento continúe siendo el enlace regional entre las demás sub regiones del Departamento del Chocó. Para fines de Ordenamiento y cumplimiento de los objetivos estratégicos el Modelo de ciudad que recoge los procesos participativos proyecta una ciudad integrada espacial, funcional y socialmente con los demás municipios del Departamento del Chocó, como centro administrativo que brinda en forma territorial equitativa oportunidades de acceso a bienes y servicios.

El Plan de Ordenamiento reconoce las visiones deseadas generadas en los procesos participativos, destacándose los siguientes:

- a. Una ciudad integrada al más importante eje ambiental, que a la vez es su arteria principal, se considera el área Malecón y de la ronda del río Atrato transformado en un espacio público de primer orden, con condiciones especiales de paisaje que complementan ambientalmente el trazado urbano y morfológico de la ciudad, reforzando el valor cultural y calidad del espacio público, consolidada de manera tradicional, con características históricas y culturales relevantes que acreditan su valoración de carácter estratégico para el ordenamiento de la ciudad.
- b. Se visualiza un modelo de ciudad sostenible, en la cual los procesos de ocupación del suelo y del crecimiento se dan de manera armónica, ordenada y jerárquico a partir del centro tradicional y representativo de la ciudad, bajo el direccionamiento Sur – Norte, definidos por los proyectos estratégicos como polos de desarrollo y, Occidente – oriente definidos por los bordes de protección o cinturones de contención que ejerce el río Atrato y los nacimientos de las principales quebradas.
- c. Una ciudad integrada al medio natural, en especial al río y a sus afluentes y, otros elementos ambientales que determinan su morfología y su calidad espacial urbana.
- d. Una ciudad que brinda en forma territorial equitativa oportunidades de servicios públicos y sociales a todos los ciudadanos.
- e. Una ciudad equitativa en lo social, en lo cultural, en lo espacial y en lo funcional.

- f. **Una ciudad con suficiente espacio público y destacada por la calidad, escenario privilegiado de un intercambio ciudadano democrático, respetuoso y tolerante.**
- g. Una ciudad provista de un centro de calidad, soporte de una identidad local y referente significativo del desarrollo de actividades integradoras y de funcionamiento espacial central.

CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL ORDENAMIENTO.

ARTICULO 39. Están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal que tienen incidencia en él, es decir aquellos que la articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sea de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter público como de propiedad y gestión privada con significación colectiva. Los sistemas estructurantes constituyen en conjunto el sistema de Espacio Público del Municipio, que como tal es objeto especial de protección y consolidación con las disposiciones legales vigentes sobre espacio público.

EL ESPACIO PUBLICO.

ARTICULO 40: El espacio público se define como el principal determinante de la estructura territorial y del sistema estructurante del territorio. Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público se define como la principal determinante de la estructura territorial y urbana.

PARAGRAFO 1. Son proyectos de espacio público aquellos proyectos demostrativos de las calidades ambientales deseables para la ciudad. Deberán acompañarse de la provisión de equipamientos públicos, andenes y pavimentos, mobiliario urbano, arborización adecuados. El criterio fundamental de su diseño arquitectónico y urbano se reflejara en el respeto al uso comunitario peatonal y la generación de condiciones propicias para la convivencia ciudadana, al mismo tiempo que se logre la consolidación de la estructura urbana.

El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

USO PUBLICO.

ARTICULO 41: Son de uso público aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de ríos, calles, plazas, caminos y, en general, todos los inmuebles públicos destinados al uso y disfrute colectivo. (Artículo 674 del Código Civil, artículo 5 de la ley 9 de 1989). Podrán ser destinados al uso y disfrute colectivos aquellos elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles

del dominio privado, en los que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente, en concordancia con el artículo 5 de la Ley 9 de 1989.

COMPONENTES NATURALES DEL ESPACIO PUBLICO.

ARTICULO 42. Son componentes naturales del Espacio Público del Municipio de Quibdó, los siguientes: el Sistema hídrico; el Sistema Orográfico y las áreas protegidas en razón de sus valores ambientales y ecosistémicas.

SISTEMA HÍDRICO.

ARTICULO 43. Está conformado por los distintos nacimientos de agua, ríos, quebradas, ciénagas y pantanos, junto con las áreas y los elementos naturales que se requieren para su protección y preservación ambiental, es decir las rondas y las zonas de manejo y preservación de las mismas. Este sistema, en virtud de su valor ecológico, ambiental y funcional, se considera de primer orden en la estructura territorial urbana y rural del Municipio de Quibdó.

JERARQUIZACION DE LOS ELEMENTOS DEL SISTEMA DE NAVEGACIÓN FLUVIAL.

ARTICULO 44. Todos los elementos del sistema hídrico forman parte de la cuenca media del río Atrato, Su jerarquización se define de la siguiente manera:

- a. Primer nivel. Río Atrato. Está constituido exclusivamente por el río Atrato, el cual tiene la más alta jerarquía en el ámbito municipal y regional. Para efectos de la zonificación, incluye exclusivamente el cauce del río Atrato y las áreas de drenaje superficial que se desarrollan en su planicie de sedimentación aluvial.
- b. Segundo Nivel. Está constituido por los ríos navegables en forma permanente, afluentes del río Atrato.
- c. Tercer Nivel. Está constituido por ríos no navegables en forma permanente y quebradas o corrientes de caudal continuo.
- d. Cuarto Nivel. Está constituido por elementos de menor importancia desde el punto de vista de la navegación. Sin embargo, cumplen importantes funciones de sustento de los cuerpos de agua navegables, teniendo en cuenta que garantizan el drenaje natural. Algunos de estos cuerpos de agua pueden alcanzar temporalmente caudales de gran magnitud. Su preservación y protección es de importancia estratégica para el sistema de navegación fluvial.

ZONAS DE PROTECCION DE CUERPOS DE AGUA, Y QUEBRADAS.

ARTICULO 45: Estas zonas están conformadas materialmente por las áreas de cauce natural y la ronda hidráulica en ríos, quebradas. Se entiende por ronda hidráulica, la ronda de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una franja de tierra paralela, a las rondas y lados de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, quebradas, lagunas, de un ancho mínimo de 30 metros, la cual contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico. Se entiende por cauce natural, la franja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos, por efecto de las corrientes ordinarias. Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera, las cuales se definen así; Se entiende por lecho, el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia. Se entiende por playas fluvial o ribera, la superficie de terreno de uso público comprendida entre La línea de las bajas aguas y aquellas a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

Para el manejo y utilización de estas zonas se establecen las siguientes pautas generales:

1. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas son áreas no explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento de su funcionamiento natural.
2. Estas zonas no serán susceptibles de subdivisión, edificación, urbanización, por parte de los particulares.
3. Las zonas de manejo y preservación de las rondas no podrán ser subdivididas ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para ser transferidos al dominio público

PARAGRAFO. Para protección de las fuentes abastecedoras del acueducto tanto del área del suelo urbano, de expansión y de áreas suburbanas de los poblados, se considera zona de manejo especial, toda la micro cuenca, entendida como la zona contigua a las fuentes de agua, contribuyendo a su mantenimiento, protección y preservación ambiental.

SISTEMA OROGRAFICO.

ARTICULO 46. Los componentes de carácter orográfico que conforman el sistema estructurante del municipio, corresponden a las áreas y elementos de conservación y protección del sistema, así como de aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores primarios del territorio. Las zonas del sistema orográfico son de preservación y protección por su importancia en la regulación del caudal de los ríos, como santuarios naturales de flora y fauna y como escenarios que enmarcan el paisaje y tienen gran potencial para la recreación pasiva. Serán objeto de demarcación como resultado del desarrollo de los planes parciales de las unidades territoriales o cuencas hidrográficas.

COMPONENTES ARTIFICIALES DEL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 47. Son componentes artificiales o contruidos del espacio Público del Municipio de Quibdó, los siguientes: El Vial; las zonas recreativas de uso público y los Sistemas de equipamientos, Sistema de Vivienda de Interés Social, Sistema de prestación de servicios sociales y sistema de servicios Públicos.

SISTEMA VIAL

ARTICULO 48. Conformado por las vías de comunicación de Orden Nacional, departamental e Intermunicipal, de acuerdo a su funcionalidad y alcance en el ámbito territorial. Las vías tanto las que sean bienes de propiedad pública, como las sendas, senderos y caminos del área rural del municipio, son parte del espacio público. De igual manera, hacen parte del sistema vial todos los ríos navegables, o los que hayan sido, en forma permanente o temporal, los puertos y los muelles, las carreteras, calles, vías, sendas, senderos, caminos peatonales y ciclo vías, así mismo las áreas de control ambiental, paisajes, puentes, estacionamientos públicos y similares.

PARÁGRAFO. Las vías públicas no podrán ser cerradas, ni taponadas, en forma tal que se prive a la ciudadanía su uso y libre tránsito, por lo tanto, solo podrán establecerse controles para efectos de seguridad ejercidos por las autoridades municipales o por los particulares, dentro de un contexto de contratación revocable unilateralmente por el estado.

COMUNICACIÓN VIAL NACIONAL REGIONAL Y URBANA - RURAL.

ARTICULO 49. Se refiere a la comunicación vial terrestre que permite la integración del municipio y el departamento con el resto del País. Para efecto del ordenamiento municipal se considera un corredor de integración nacional de desarrollo los siguientes ejes viales: El eje vial Quibdó – Medellín y el eje vial Quibdó - Pereira

La comunicación regional, se refiere a la comunicación que adicional a su función de conexión nacional, cumple la función de integración regional con los municipios del departamento y de los corregimientos del municipio. Se consideran los ejes de Quibdó – Atrato en el eje vial Quibdó – Pereira; el Eje Quibdó – Carmen de Atrato en el eje vial Quibdó – Medellín y, de comunicación urbano rural el eje Quibdó – Guayabal, el eje Quibdó – Pacurita; El eje Quibdó – La Troje – Tutunendo en el eje vial Quibdó - Medellín.

PARÁGRAFO 1. Facúltese al Alcalde Municipal para gestionar y contratar los estudios en cooperación con otros municipios en los proyectos que tengan relación con el tránsito vehicular regional, fortaleciendo el sistema productivo y de comunicación del municipio

PARÁGRAFO 2. La Construcción de vías del sistema Nacional, Departamental, urbano – rural, contenidas en el presente Plan de Ordenamiento, serán de competencia Nacional, Departamental, Municipal, de dos o más de ellos. En el caso de vías del ámbito territorial y planeamiento de plan parcial, será requisito para la aprobación, la equitativa distribución de cargas y beneficios, como unidades de actuación o cooperación entre partícipes.

SENDAS, SENDEROS Y CAMINOS.

ARTICULO 50. Declárese de utilidad pública e interés social, todas las sendas y caminos por los cuales se moviliza la población indígena y de las colectividades de comunidades negras, en el área rural del municipio, con una franja de tierra mínima de 30 m2 de lado y lado.

TRANSPORTE FLUVIAL.

ARTICULO 51: Todos los elementos del sistema hídrico que forman parte de las cuencas de los ríos Atrato y sub. Cuencas de los ríos Tagachí, Munguidó, Neguá, y Cabí, las cuales cumplen importantes funciones de sustento de cuerpos de agua navegables en forma permanente. Se establecen como sistema de navegación con prioridad para la protección y preservación como parte constitutiva del plan vial.

PARÁGRAFO 1. Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el fortalecimiento del sistema fluvial requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

DEL TRANSPORTE DE PASAJEROS.

ARTICULO 52. Se define como equipamiento complementario del sistema de transporte de pasajeros, en cuanto integran las diferentes regiones dentro del departamento y comunican con el nivel nacional, a través del Modo Aéreo el Aeropuerto Rey Zúñiga del Caraño. Para fines del ordenamiento se establece la integración de los terminales intermunicipales y nacionales.

PARÁGRAFO 1. Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de la infraestructura de transporte requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 53: Está conformado por los espacios y construcciones de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas y a permitir la operación o funcionamiento de los centros poblados en su conjunto. Estos elementos son indispensables para definir la capacidad funcional de la ciudad en los diferentes ámbitos territoriales y administrativos que lo componen. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y /o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del POTM armonizando con el PDM, establecidas en la demanda de servicios.

PARÁGRAFO 1. El Municipio contará con un plan Especial de Equipamientos tendientes a revisar, evaluar y complementar el conjunto de equipamientos comunitarios, en aspectos tales como cobertura, calidad, localización, accesibilidad, relación con otros servicios, para lo cual la Oficina de planeación coordinará los estudios que definan la política y directrices de localización en el horizonte del Plan de Ordenamiento dirigidas a racionalizar la oferta, procurar la disminución de desequilibrios urbanos y rurales.

PARÁGRAFO 2. Los equipamientos con potencial impacto ambiental negativo, requieren de una localización y concertación especial y deberán contar con Licencia ambiental y sólo podrán disponerse en áreas suburbanas, de tal forma que las aguas que allí drenen no afecten asentamientos vecinos.

AMBITOS DE LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTO.

ARTICULO 54. Para fines de ordenamiento y jerarquía en la localización de los servicios de equipamiento, se establecen las siguientes categorías;

- a. Equipamiento de Ciudad, conformado por la infraestructura de alta jerarquía, con un significado de impacto urbano establecidas para la prestación de aquellos servicios públicos o privados, de los que requiere satisfacer colectivamente el municipio en su conjunto.
- b. Equipamiento Zonales, conformado por la infraestructura de alta jerarquía o impacto urbano dispuestas para la prestación de servicios públicos o privados y, que atienden las necesidades colectivas de la población correspondiente a una comuna o a las unidades de funcionamiento espacial de las cuencas hidrográficas, para atender las necesidades de una agrupación de áreas suburbanas.
- c. Equipamiento Barrial, Conformado por la infraestructura de alta jerarquía o impacto urbano prevista para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas del barrio, entendido este como la menor división política municipal del área urbana.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 55: Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total, atendiendo la dimensión espacial sin considerar la calidad que son objeto del plan sectorial. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del POTM armonizado con el PDM, tomando como base la estructura del sistema de acuerdo a las acciones y expectativas.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 56: Los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones, para su prestación se organizarán como sistemas que estarán conformados por la infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del POTM armonizado con el PDM.

Los diseños de acueductos y alcantarillados para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas servidas y aguas lluvias.

PARÁGRAFO 1. Los planes de expansión de los servicios consultarán las políticas y reglamentaciones existentes, en especial en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones definidas en los Planes maestros de Acueducto y Alcantarillado; planes de Electrificación y planes de expansión o telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 2. La Administración Municipal conjuntamente con las Empresas Públicas Municipales, deberá coordinar, definir y controlar en cuanto el equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de infraestructura básica.

PARÁGRAFO 3. La Administración Municipal y las Empresas Públicas, diagnosticarán en forma conjunta con las comunidades la localización y sistemas que requieran la proyección de servicios sectoriales.

AREAS DE RESERVA Y SERVIDUMBRE PARA PROYECTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

ARTÍCULO 57. La Administración Municipal a través de las Empresas Públicas, establecerá las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, las servidumbres requeridas para el efecto de la infraestructura requerida de acuerdo con los estudios de proyección y planes de maestros de servicios.

PARÁGRAFO. Las áreas requeridas para la infraestructura de servicios públicos, deberán consultar los futuros proyectos viales, o la ampliación de las vías existentes, los cuales se harán de manera coordinada entre las empresas Públicas y la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Quibdó.

CRITERIOS AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD PARA LA UBICACIÓN SERVICIOS PUBLICOS.

ARTICULO 58. La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará conforme a los siguientes parámetros;

- a. Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en aquellos sitios de mayor disponibilidad u oferta de espacio público o en el espacio privado pactando su servidumbre, en áreas donde causen menor impacto sobre otras infraestructuras, el medio ambiente.
- b. La saturación de zonas o espacios, comprobados con fundamento en parámetros de especialidad, oferta o funcionalidad, será razón para no permitir la ubicación o instalación de nuevas redes, pero sí la reposición de las existentes.
- c. Ninguna empresa prestadora de servicios públicos podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización previa expresa de ellos, para la conducción o el transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden los cuales se harán de manera coordinada entre las empresas Públicas y la Oficina de Planeación del Municipio de Quibdó.
- d. En zonas con uso de protección o manejo ambiental no se permitirá la ubicación de redes que atente contra ellas o les generen impactos negativos, o no cuenten con la licencia ambiental o plan de manejo correspondiente.
- e. La prestación de los servicios públicos está sujeta a las condiciones de seguridad pública, por tanto han de prevenirse todos los riesgos potenciales o reales y daños que se pueden presentar en su prestación o construcción, en concordancia con la licencia ambiental y legislación vigente.

RELLENO SANITARIO Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

ARTICULO 59. La Secretaria de Obras Públicas, la Oficina de Planeación y Las Empresas Públicas de Quibdó serán las encargadas de evaluar y definir los estudios para el diseño, ajuste y /o relocalización de las áreas necesarias para la infraestructura del sistema de Relleno sanitario y tratamiento de basuras, así como el desarrollo de la planta de tratamiento de aguas residuales. La proyección se hará cumpliendo estrictamente las disposiciones ambientales y sanitarias vigentes y, su aprobación y licencia para operación y manejo se hará mediante Resolución emanada de la autoridad ambiental CODECHOCO.

PARÁGRAFO. Todo Terreno destinado para relleno sanitario que llegue a su nivel de saturación, será destinado y adecuado para el uso obligado de recreación, con tratamiento forestal de ambientación y protección ecológica.

BOTADEROS DE ESCOMBROS.

ARTICULO 60. De conformidad con lo establecido en el Artículo 79 del Decreto 605 de 1996, y la Ley 142 de 1994, la Secretaria de Obras Públicas, La Oficina de Planeación Municipal y La s Empresas Públicas de Quibdó, serán los encargados de seleccionar y definir la ubicación dentro del territorio municipal, el área en la cual se permitirá la disposición temporal y final de los escombros de acuerdo a las disposiciones vigentes. La aprobación y licencia para operación y manejo se hará mediante Resolución emanada de la autoridad ambiental CODECHOCO.

La selección del área destinada para la disposición final se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios;

- a. Localización en concordancia con el uso y compatibilidad con dicha actividad.
- b. La ubicación estará condicionada por las condiciones físicas y capacidad de almacenamiento del lote, infraestructura vial de acceso y distancias optima de acarreo.
- c. No se permitirá la ubicación de escombros en la proximidad a los cauces de las corrientes permanentes de agua, estructuras hidráulicas de resistencia estructural; en zonas de riesgo o de inestabilidad geológica; en áreas que constituyan espacio público; en sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y su recuperación paisajística; y en suelos con baja capacidad portante, en corrientes de agua o de conformación lacustre.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 61: Comprende los programas de vivienda que se desarrolla para garantizar el acceso a la vivienda a las personas de menores ingresos, acorde a los Planes Nacionales de Desarrollo, acorde a los precios y tipo de soluciones establecidas por el Gobierno Nacional. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. La Administración Municipal controlará el precio de venta de las viviendas resultantes o el precio del respectivo lote en aquellos casos en que el proyecto se haya beneficiado de las normas o incentivos municipales. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

PARÁGRAFO. Los proyectos de vivienda de interés social deberán cumplir los regímenes y normas para urbanizaciones. La Administración deberá realizar los estudios necesarios para la expedición de las licencias a proyectos de vivienda de interés social que presenten las organizaciones comunitarias u organizaciones populares.

SISTEMA ECONOMICO

CAPITULO 62. Constituye un eje ordenador, que dentro de la política de ordenamiento territorial articula la región como estrategia fundamental para su integración efectiva y justa al desarrollo con una economía basada en sus sistemas de producción tradicional de uso sostenible de los recursos, tendiente a promover la redistribución equitativa del ingreso, garanticen la seguridad alimentaría, al tiempo que mejoren las condiciones de vida de los niveles de ingresos de la población.

DESARROLLO PRODUCTIVO.

CAPITULO 63. El Municipio de Quibdó privilegiará el desarrollo de tecnologías apropiadas y la generación de procesos de transformación locales, buscando una mayor generación de empleo, de manera que se articulen a los procesos de mejoramiento y desarrollo de la infraestructura definida en los distintos sistemas estructurantes del ordenamiento.

CAPITULO 3. CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 64: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Quibdó el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de**

expansión urbana y suelo rural y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

SUELO URBANO

ARTICULO 65: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el POTM le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial, redes parciales y /o estudios de proyección de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa sector urbano.

PERÍMETRO URBANO

ARTICULO 66: el perímetro urbano será el mismo que el perímetro de servicios, el cual comprende el área urbana central tradicional, que cuenta con la infraestructura vial, redes parciales y / o estudios de proyección de servicios públicos y el área de periferia con soluciones individuales o colectivas o estudios de proyección de servicios públicos. Se encuentra delimitado y demarcado así;

PUNTO 1. Coordenadas 1'045.967 E / 1'120.135 N. Siguiendo la margen del río Atrato al norte, hasta la desembocadura del caño Caraño, donde se ubica el punto 2.

PUNTO 2. Coordenadas 1'045.983,8 E / 1'121.993,9 N. Del punto 2 en la desembocadura del caño Caraño, siguiendo el curso del mismo, en dirección este hasta el Punto 3.

PUNTO 3. Coordenadas 1'046.245,3 E / 1'122.095,3 N. Del Punto 3 siguiendo en dirección N.O hasta el punto 4.

PUNTO 4. Coordenadas 1'046.205,7 E / 1'122.215 N. Del punto 4 siguiendo en dirección NE hasta el punto 5.

PUNTO 5. Coordenadas 1'046.302,1 E / 1'122.271,7 N. Del punto 5 siguiendo en dirección norte hasta el punto 6.

PUNTO 6. Coordenadas 1'046.303,8 E / 1'123.107,5 N. Del punto 6, siguiendo en dirección Norte hasta el punto 7.

PUNTO 7. Coordenadas 1'046.353,6 E / 1'123.483,7 N. Del punto 7, siguiendo en dirección NE, hasta el punto 8.

PUNTO 8. Coordenadas 1'046.573,8 E / 1'123.814 N. Del punto 8 siguiendo en dirección SE, hasta el punto 9.

PUNTO 9. Coordenadas 1'046.676,9 E / 1'123.783,1 N. Del punto 9, siguiendo en dirección SE, hasta el punto 10.

PUNTO 10. Coordenadas 1'046.847,2 E / 1'123.484,1 N. Del punto 10, siguiendo en dirección sur hasta el punto 11.

PUNTO 11. Coordenadas 1'046.966,7 E / 1'122.992,8 N. Del punto 11, siguiendo en dirección E, hasta el punto 12.

PUNTO 12. Coordenadas 1'047.150,1 E / 1'122.952,9 N. Del punto 12, siguiendo en dirección S, hasta el punto 13.

PUNTO 13. Coordenadas 1'047.080,7 E / 1'122.309,9 N. Del punto 13, siguiendo en dirección SO, hasta el punto 14, hasta donde intercepta el caño caraño.

PUNTO 14. Coordenadas 1'046.920,8 E / 1'121.926,5 N. Del punto 14, siguiendo el curso del caño Caraño, hasta el punto 15.

PUNTO 15. Coordenadas 1'047.801,1 E / 1'121.819,7 N. Del punto 15, siguiendo en dirección SO, hasta el punto 16.

PUNTO 16. Coordenadas 1'047.726,8 E / 1'121.522 N. Del punto 16, siguiendo en dirección SO hasta el punto 17.

PUNTO 17. Coordenadas 1'047.520,1 E / 1'121.424,1 N. Del punto 17, siguiendo en dirección SE hasta punto 18.

PUNTO 18. Coordenadas 1'048.947,1 E / 1'120.496,2 N. Del punto 18 siguiendo en dirección SO hasta interceptar el río Cabí en el punto 19.

PUNTO 19. Coordenadas 1'047.854,9 E / 1'119.285,6 N. Siguiendo el curso del río Cabí hasta su desembocadura para encontrar el punto 1 de cierre del polígono.

PERÍMETRO SANITARIO

ARTICULO 67: Adoptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de QUIBDO es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

PARAGRAFO: El Municipio deberá establecer un programa de expansión de redes, ajustadas a los términos del presente acuerdo.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 68: comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presentan influencia que induzca su desarrollo urbano, delimitada así:

PUNTO DE PARTIDA **1** desembocadura del río Munguido en el Atrato

NORTE. Del punto **1** sigue el curso del Atrato hasta el punto **2** de coordenadas X = 104425 Y = 11123483, desde este punto sigue en dirección N – E hasta la quebrada Casimiro en el punto **3** de coordenadas X = 1046886 Y = 1124523 y continuar en dirección N – W hasta la quebrada Guayabal en el punto **4** de coordenadas X = 1047336 Y = 1126098 y continuar el curso de esta hasta el punto **5** de coordenadas X = 1050651 Y = 1125221 en donde desemboca el Duata , y sigue el curso del Duata hasta la desembocadura de la quebrada Casajú

ORIENTE. De la desembocadura del río Casajú sigue el curso del Duata hasta la desembocadura de la quebrada La Platina en el punto **2** de coordenadas X = 1051902 Y = 1122971 y continua en dirección S – W hasta la desembocadura de la quebrada Agua Clarita en el Purre.

SUR. De la desembocadura de la quebrada Aguaclarita sigue el curso del río Purre hasta su desembocadura en el Río Cabí y continúa el curso del Cabí hasta la desembocadura en el Atrato; sigue el curso del Atrato hasta la desembocadura del río Quito y continuar el límite intermunicipal hasta el punto **3** de coordenadas X = 1042877 Y = 1119079

OCCIDENTE. Del punto **3** sigue en dirección norte hasta la quebrada Jotaudó , llegando hasta su desembocadura en el río Munguidó y seguir este hasta la desembocadura en el Atrato

Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo.

PARÁGRAFO 1: Para efectos de la demarcación técnica de estos perímetros, se tendrán en cuenta las condiciones potenciales para la prestación de servicios públicos, la topografía y las condiciones de emplazamiento y límites naturales.

PARÁGRAFO 2. El Municipio deberá proceder a demarcar y tomar posesión e incluso podrá entregar en concesión temporal a particulares idóneos estas tierras, las cuales constituyen un importante activo para el desarrollo futuro del municipio y el fortalecimiento financiero del mismo. Igualmente procederá a aclarar los límites de cesión

SUELO RURAL

ARTICULO 69: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de

explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales.

CAPITULO 4 CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

USOS DEL SUELO.

ARTICULO 70: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

ARTICULO 71: USO PRINCIPAL. Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 72: USO COMPLEMENTARIO Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 73. USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 74. USO PROHIBIDO Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

CAPITULO 5 NORMAS GENERALES SOBRE REGIMENES Y TRATAMIENTOS

REGIMENES.

ARTICULO 75: Se entiende por régimen de las áreas de actividad el conjunto de medidas o normas de carácter impositivo o concertado que regulan las actuaciones públicas y privadas. Se distinguen dos categorías de regimenes, así:

- 1- **Régimen impositivo:** Cuando el gobierno municipal directamente define las normas para su desarrollo. Se aplicará en todos los casos en que se aplique el tratamiento de desarrollo, rehabilitación, conservación y protección.
- 2- **Régimen concertado:** Cuando para llegar a la norma específica de un área se ha dado la oportunidad de participar a personas, entidades privadas o entidades gubernamentales. Serán objeto de concertación, entre la Secretaría de Planeación

Municipal, y las entidades pertinentes, la localización y las normas urbanísticas específicas para las siguientes actuaciones.

- Reubicación de asentamientos en zonas de riesgo.
- Relocalización de equipamiento con impacto ambiental negativo, como relleno sanitario, estaciones de servicio de combustible, Plaza De Mercado, Cementerio, Comandos o estaciones de Policía.
- Igualmente, serán objeto de concertación los procesos de delimitación, rehabilitación y conservación de las áreas afectadas por la extracción y producción minera o maderera.

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTO.

ARTICULO 76: Atendiendo los lineamientos de la Ley 388 de 1997, las disposiciones generales de uso y ocupación del suelo, el plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Quibdó deberá responder a la consideración de las particularidades y diferencias de desarrollo que presenta el territorio municipal. El tratamiento de las áreas urbanas y rurales en función de las condiciones naturales del suelo y las posibilidades, condicionantes o restricciones que presenta para el desarrollo, posibilidades de transformación, uso y ocupación, dotación de servicios y equipamientos existentes en las zonas y las características dominantes en la composición socioeconómica de la población. El Plan determina un conjunto de zonas cuyos manejos diferenciados se denominan tratamientos Urbanísticos en el área urbana y Tipos de Intervención para la zona rural y está determinado por el grado de consolidación de los mismos y objetivos de desarrollo que puede experimentar un sector, y por extensión cada uno de sus predios y se hará con base en las siguientes categorías.

PARÁGRAFO. El Alcalde municipal fijará mediante decreto, previo estudio de la Secretaría de Planeación, los límites y normas específicas para cada uno de los tratamientos que aquí se establecen.

TIPOS DE INTERVENCION EN AREA RURAL

TRATAMIENTO DE PRESERVACIÓN ACTIVA.

ARTICULO 77: El tratamiento obedecerá al objetivo general de mantener activamente la explotación y usos tradicionales, de lo que depende la preservación de sus valores y recursos.

CONSOLIDACIÓN.

ARTICULO 78. Aplicable a sectores suburbanos en los cuales se desea afianzar el desarrollo, conservando sus valores y mejorando la dotación de espacios públicos, infraestructura y equipamientos.

DESARROLLO

ARTICULO 79. Aplicable a zonas productoras y con procesos de transformación ya iniciados para lograr una mejor utilización del suelo.

TIPOS DE TRATAMIENTO EN AREA URBANA

TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

ARTICULO 80: El tratamiento de desarrollo es el orientado a permitir que las áreas no urbanizadas se adicione a la estructura física de la ciudad, proveyendo la infraestructura pertinente para lograr su urbanización. Estas áreas, las cuales deben pertenecer al suelo urbano, o al suelo de expansión urbano, y deben tener posibilidad de prestación de servicios, se desarrollarán a través de los siguientes procesos:

- Urbanización Normal
- Urbanización por Desarrollo Progresivo
- Mejoramiento Integral.

URBANIZACION NORMAL

ARTICULO 81: Es el proceso mediante el cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas, de acuerdo con las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por el Alcalde municipal.

PARÁGRAFO. La urbanización normal motivará cesiones gratuitas para zonas verdes y comunales, de las que habla el presente acuerdo, con un área equivalente al 20% del área neta de urbanización.

URBANIZACION POR DESARROLLO PREGRESIVO

ARTICULO 82: Desarrollo Progresivo, en sectores sin desarrollar, es el proceso mediante el cual se adelante una urbanización residencial desde su etapa de fundación, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, que se van completando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física. La ubicación de estos desarrollos será determinada por la Secretaría de Planeación Municipal, previo estudio y concepto favorable de las empresas de servicios públicos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Tendencia de la zona al desarrollo integral
- Concentración de grupos de bajos ingresos
- Posibilidad de prestación de servicios.

La Secretaria de Planeación reglamentará las urbanizaciones por desarrollo progresivo, en cuanto a densidades, usos, cesiones, vías; y las especificaciones de los servicios en su etapa de fundación y complementación progresiva. Se aplicará de acuerdo con las normas, en los casos en que ocurran subdivisiones de más de cinco predios, los cuales sólo se permitirán en zonas de Periferia Urbana.

PARÁGRAFO: La urbanización por Desarrollo progresivo motivará cesiones para las zonas verdes y comunales, de las cuales habla el presente acuerdo, en un área equivalente al 20% del área neta de urbanización.

MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTICULO 83: El mejoramiento consiste en el desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto. Es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento, por habilitación, legalización o regularización y en los cuales se den una o varias de las situaciones siguientes:

- a- Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos, indispensables para la digna subsistencia de sus habitantes o que la prestación de aquellos sea insuficiente.
- b- Que el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.
- c- Que no se goce a cabalidad de los servicios públicos.

El mejoramiento como instrumento de la transformación urbana, es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto, las cuales han sido legalizadas o están en proceso de legalización, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiados y, en general, de las áreas que garanticen las condiciones mínimas de calidad urbana.

La Administración municipal será quién coordine los programas de mejoramiento, de acuerdo con las necesidades manifiestas por los representantes de las Juntas de Acción comunal, Organizaciones de Barrios Populares, de acuerdo a los estudios técnicos que se realicen a este respecto. Estos asentamientos se regirán por la normas sobre la materia que expedirá la Secretaria de Planeación Municipal y, se beneficiarán de los planes y programas de mejoramiento de barrios que desarrolle el Municipio, en coordinación con el INURBE, los cuales se ejecutarán con una previa definición de prioridades. Se aplicará en las áreas de actividad local (AAL), con participación compartida de la inversión pública y las organizaciones comunitarias. Todo el proceso será liderado por la Comisión de Mejoramiento Público Urbano.

PARÁGRAFO: Las Áreas de Actividad Local serán, clasificadas de acuerdo con su desarrollo, localización en áreas de riesgo, estratificación, para definir las prioridades de mejoramiento.

COMISION DE MEJORAMIENTO URBANO:

ARTICULO 84: La Comisión de Mejoramiento Urbano estará conformada de la siguiente manera:

- a. El Secretario de Planeación Municipal o su delegado.
- b. El Secretario de Gobierno o su delegado.
- c. El Gerente de las Empresas Públicas Municipales de Quibdó.
- d. El Gerente de la Electrificadora del Chocó o su delegado.
- e. El director de BIDUQUIBDO o su delegado.
- f. El director regional del INURBE.

PARÁGRAFO: Es atribución del Alcalde Municipal reglamentar el funcionamiento de la comisión. La definición de prioridades de los planes y programas de habilitación se sustentarán en procesos participativos y de concertación.

TRATAMIENTO DE REHABILITACION

ARTICULO 85: El tratamiento de rehabilitación es el orientado a permitir los cambios necesarios para soportar el crecimiento en si mismo y las nuevas tendencias de las áreas ya desarrolladas, en los lotes edificables, no edificables y en predios susceptibles de demolición para su reedificación o para su adecuación. Se regula mediante la determinación en el sitio y la definición de normas específicas y particulares para cada caso.

TRATAMIENTO DE CONSERVACION

ARTICULO 86: Tratamiento dirigido a proteger o recuperar valores significativos o representativos de la evolución urbanística, exaltar la historia del municipio de Quibdó, conservando áreas o edificaciones de la ciudad que por su grado de homogeneidad en usos y / o estructura o por su valor histórico arquitectónico y urbanístico debe mantenerse a través del tiempo. Para llevar a acabo estos objetivos se establecen dos clases de la siguiente manera:

- a. **Conservación histórica.** Como su nombre lo indica, es el tratamiento normativo orientado a mantener las estructuras físicas que representan un interés histórico.
- b. **Conservación urbanística y/ o arquitectónica.** Es el tratamiento orientado a mantener las características formales y / o volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos o estructuras que constituyan documentos representativas del desarrollo urbanístico.

PARÁGRAFO 1: La Secretaria de Planeación Municipal se encargará de elaborar las normas específicas, las cuales se expedirán mediante decreto del Alcalde del municipio de Quibdó.

PARÁGRAFO 2: La Secretaria de Planeación se asesorará de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano para determinar las áreas o inmuebles que deban tutelarse como de conservación para aprobar modificaciones en dichos inmuebles y evaluar el impacto de las normativas urbanísticas sobre el patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico local.

CAPITULO 6 DEL PATRIMONIO CULTURAL

CONCEPTO.

ARTICULO 87. El Patrimonio cultural de que trata el Plan de Ordenamiento Territorial comprende aquellos bienes y valores culturales que son expresión de significación especial para la colectividad del Municipio de Quibdó, en concordancia con la Ley de Cultura 397 de 1997, el patrimonio está conformado por valores como la tradición, las costumbres, los hábitos, así como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, ambiental, ecológico, sonoro, musical, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la cultura popular.

PARÁGRAFO 1. Las disposiciones del presente Acuerdo serán aplicadas a los bienes de interés cultural de la nación que se rigen por las reglamentaciones estipuladas por el Ministerio de la Cultura previo concepto del Consejo de Monumentos Nacionales, así como a los bienes culturales que sean declarados como bienes de interés cultural de orden municipal, sean sectores, edificaciones, manifestaciones culturales, conforme a los criterios de valoración que para efectos determine el Ministerio de Cultura.

BIENES DE INTERES CULTURAL DE LA NACIÓN.

ARTICULO 88. Se definen en el Plan de Ordenamiento Territorial como parte de los determinantes de orden legal, los elementos inmuebles, sectores y espacios públicos y sus respectivas áreas de influencia inmediata, los cuales se rigen por la Ley 397 de 1997 y las demás normas vigentes. Los bienes declarados por el Ministerio de Cultura como monumentos nacionales del Municipio de Quibdó, mediante Resolución Número 0793 de 1998, serán considerados como bienes de interés cultural. Son Monumentos Nacionales los siguientes inmuebles, construidos durante las tres primeras décadas del siglo XX, cuyas edificaciones tienen un valor estético representativo de la arquitectura republicana de la región, localizados en el área urbana de Quibdó. Para los cuatro (4) primeros inmuebles la singularidad de sus elementos compositivos está en el diseño que el arquitecto catalán Luis Llach Llostera que recurre a la simetría, el uso de patios y utiliza elementos neoclásicos en la fachada tales como columnas y balaustradas. Técnicamente, su valor está en la prefabricación del concreto armado en Quibdó. El edificio del Hospital San Francisco de Asís fue diseñado y construido por la firma de ingenieros alemanes Schinglener y Hugo.

- EDIFICIO DE LA CARCEL ANAYANCY, localizada en la calle Alameda Reyes con carrera 8 y 9.
- EDIFICIO DE LA ESCUELA MODELO – PALACIO MUNICIPAL, localizado en la carrera 2 entre calle 24 y 25.
- **EDIFICIO COLEGIO RICARDO CARRASQUILLA, localizado en la carrera 7ª entre calle 27 y 28.**
- EDIFICIO DEL PALACIO EPISCOPAL, localizado en la carrera 1ª entre calles 26 y 27.
- EDIFICIO DEL HOSPITAL SAN FRANCISCO DE ASIS, (antiguo) localizado en le barrio Tomás Pérez.

AMBITO DE PROTECCIÓN.

ARTICULO 89. Todo proyecto de intervención en los bienes inmuebles de interés cultural será sometido a consideración de la Oficina de Planeación Municipal y requiere, adicionalmente, el concepto del Consejo de Monumentos Nacionales para las intervenciones que se realicen en el edificio y sus áreas de influencia.

PARÁGRAFO 1. En los bienes inventariados en el territorio municipal como de valor patrimonial, es necesario garantizar su conservación y su protección. Los deberes que se derivan de la atención a estos fines corresponden a la Administración Municipal y a los respectivos propietarios. La primera será la encargada de identificarlos, los segundos serán responsables de garantizar sus buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento y estructurales que se requieran en ellas.

PARÁGRAFO 2. Sin perjuicio de las sanciones normativas existentes, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia, destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

CONCEPTO DE AREA DE INFLUENCIA PARA LAS EDIFICACIONES DECLARADAS BIENES DE INTERES CULTURAL.

ARTICULO 90. Con base en los parámetros normativos determinados en la reglamentación vigente, área de influencia inmediata en la zona rural o urbana, el predio o los predios que rodean todos los costados al inmueble declarado. Se

orientan primordialmente a destacar las condiciones volumétricas y formales del inmueble, sector o espacio público declarado como monumento mediante el mantenimiento, la recuperación y la preservación de las características del entorno en relación con el inmueble declarado, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normatización, el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización, amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el monumento.

PARÁGRAFO. Se delimitan transitoriamente en el presente Acuerdo, las áreas de influencia para cada inmueble declarado, las cuales se podrán ajustar, completar o ratificar mediante el plan de protección patrimonial de acuerdo con la valoración del monumento, la evolución histórica, del mismo modo que la localización, características y transformación del entorno.

DE LA DELIMITACION DE LAS AREAS DE INFLUENCIA DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL.

ARTICULO 91. Para el Municipio de Quibdó se reconocen los siguientes bienes de interés cultural de la Nación y sus áreas de influencia;

- EDIFICIO DE LA CARCEL ANAYANCY, localizada en la calle Alameda Reyes con carrera 8 y 9.

Área de Influencia inmediata: Comprende la edificación y la manzana donde se ubica.

- EDIFICIO DE LA ESCUELA MODELO – PALACIO MUNICIPAL, localizado en la carrera 2 entre calle 24 y 25.

Área de Influencia inmediata: Comprende la edificación y la manzana donde se ubica

- EDIFICIO COLEGIO RICARDO CARRASQUILLA, localizado en la carrera 7ª entre calle 27 y 28.

Área de Influencia inmediata: Comprende la edificación y la manzana donde se ubica.

- EDIFICIO DEL PALACIO EPISCOPAL, localizado en la carrera 1ª entre calles 26 y 27.

Área de Influencia inmediata: Comprende la edificación y la manzana donde se ubica, incluyendo el espacio público que marca los límites naturales integrándose al área del malecón y ronda del río Atrato.

- EDIFICIO DEL HOSPITAL SAN FRANCISCO DE ASIS, localizado en le barrio Tomás Pérez.

Área de Influencia inmediata: Comprende la edificación y la manzana donde se ubica.

JUNTA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO.

ARTICULO 92: El Municipio de Quibdó contará con una Junta de Protección patrimonial, orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales sean inmuebles o sectores de interés patrimonial en el territorio municipal. La Junta podrá revisar el listado de bienes de interés cultural, tanto del orden nacional como municipal, podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial al listado existente para catalogarlos, declararlos como patrimonio y normatizarlos, además delimitará áreas de influencia,

su implicación urbanística, obras permitidas y las condiciones específicas de tramitación e incentivos. De igual manera podrá ajustar las determinaciones que el plan desarrolla en lo que respecta al patrimonio cultural, así como los niveles de conservación permitidos en cada uno de los bienes inmuebles de interés cultural.

PARÁGRAFO. La Junta de Protección del Patrimonio Urbano estará conformada así: El director de la Secretaria de Planeación Municipal o su delegado, el Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, seccional Chocó o su delegado; el delegado del Ministerio de la Cultura; el director del Consejo de Monumentos Nacionales o su delegado, el representante de una ONG que haya demostrado méritos en la preservación del patrimonio cultural local, la cual será escogida por los demás miembros de la junta.

PATRIMONIO CULTURAL POPULAR

ARTICULO 93. Al igual que los bienes inmuebles, los niveles de categorización establecidos por la Ley 397 de 1997, se consideran como valor cultural y de interés patrimonial las manifestaciones religiosas y culturales de San Francisco de Asís, con un carácter histórico relevante que acreditan su valoración.

PARÁGRAFO. Facultase al Alcalde para expedir reglamentación de conservación artística, de acuerdo a lo previsto en el presente acuerdo.

PATRIMONIO PAISAJISTICO.

ARTICULO 94. Son aquellos conjuntos reconocidos y valorados del paisaje como parte del espacio público y constituyen ejemplos representativos del desarrollo de la ciudad. Se considera como sector de interés patrimonial con condiciones especiales de paisaje que complementan ambientalmente el trazado urbano y morfológico de la ciudad, reforzando el valor cultural y calidad del espacio público la ronda del río Atrato, consolidada de manera tradicional, con características históricas y culturales relevantes que acreditan su valoración. Se considera como sector de interés el área del Malecón.

PARAGAF0. Se establece en el Plan de Ordenamiento Territorial un tratamiento urbanístico que preserve las condiciones esenciales de espacio público, orientada a la conservación, preservación y mantenimiento de las calidades urbanísticas, dando un tratamiento especial de consolidación de la estructura paisajística, en las cuales se restituya las condiciones ambientales que han perdido con el tiempo y el mantenimiento de las condiciones particulares de carácter formal y funcional.

CAPITULO 7

ZONIFICACION Y CLASIFICACION DEL USO PARA REGLAMENTACION DEL SUELO

ZONIFICACIÓN Y CLASIFICACION DE USO DEL SUELO

ARTICULO 95: La aplicación de la adecuada utilización y cumplimiento de las normas específicas se hará tomando como base la estructura de zonificación, tratamiento clasificación de usos y actividades determinantes del uso presentado en la tabla de zonificación y clasificación del suelo e incorporada al presente acuerdo.

ACTIVIDADES DETERMINANTES DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 96. Comprende las actividades que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar especialmente de barrios y veredas. corresponde de acuerdo a su uso e intensidad de uso, puede generar impactos negativos bajos o nulos, tales como:

1. **Protección con especies menores**
2. **Conservación**
3. **Comercial tipo I.** Cobertura Local de bienes de primera necesidad en pequeña escala, corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de residentes de un sector. Se presenta en espacios de edificaciones residenciales que fueron destinados al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes, ni del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se mantiene como tal.
4. **Comercial tipo II.** Actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades especializadas con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos, tales como mercados, talleres eléctricos, servicios alimenticios, servicios turísticos hoteleros, servicios culturales, teatro, servicios educativos complementarios (distintos a los establecimientos de educación formal o escolarizada). Servicios técnicos de mantenimiento y reparación de instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares.
5. **Comercio tipo III.** Actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas de desarrollo siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.
6. **Residencial:** Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

- ◆ **Unifamiliar** construcción para habitación de una familia en lote individual
 - ◆ **Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
7. **Recreativo pasivo.** Zonas recreativas de uso público destinadas a la recreación pasiva.
 1. **INSTITUCIONAL I:** Corresponde a los usos y servicios cívicos. Se consideran de bajo impacto urbanístico y, social y ambiental, de influencia local como asistencial (centros de salud, salas cunas) educativos (guarderías, jardines infantiles), de seguridad de culto.
 2. **INSTITUCIONAL II.** Servicios especializados, tales como asistenciales (Centro de salud, hospitales); educativos (colegios de primaria, bachillerato), administrativo (alcaldías, servicios administrativo); culturales, centros culturales, teatros bibliotecas públicas); De

seguridad;(Estaciones de policía, bomberos); De culto (Iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos).

3. **SERVICIOS:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales, y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura, emisores finales, basuras)
4. **RECREACIÓN ACTIVA**
5. **EXPLORACIÓN AGRÍCOLA**
6. **DESARROLLO PECUARIO**
7. **EXPLORACIÓN FORESTAL**
8. **PRODUCCIÓN SILVICOLA**
9. **DESARROLLO TURÍSTICO:** actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren infraestructura adecuada.
10. **EXPLORACIÓN MINERA NO MECANIZADA.** Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo de forma artesanal.
11. **MINERÍA MECANIZADA**
12. **REVEGETALIZACIÓN**
13. **PLANTACIÓN COMERCIAL**
14. **INVESTIGACIÓN Y PLANTACIÓN MINERA CONTROLADA**
15. **BOSQUES NATURALES**
16. **MANEJO FAUNISTICO**
17. **PROTECCION CON INFRAESTRUCTURA**
18. **SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA PORTUARIA**
19. **EXPLORACIÓN AGROFORESTAL DE CULTIVOS PERMANENTES**
20. **INDUSTRIA EXTRACTIVA.** Son aquellas destinadas a la transformación, explotación o elaboración de materia prima, consistente en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arenas, y demás recursos naturales procedentes del río, canteras. La industria extractiva no es de uso urbano, por lo que las industrias extractivas de explotación y extracción de material para construcción, dentro de un marco de régimen concertado
21. **INDUSTRIA DE TRANSFORMACION TIPO I:** Destinada a la transformación, elaboración y manufacturación de productos, artesanal generalmente manual o de equipos caseros.
22. **INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN TIPO II:** Compatible con otros usos por su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización por su impacto urbanístico, manufactura, producción, transformación de productos pueden requerir formas específicas de servicios, infraestructura
23. **INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN TIPO III:** Aquella que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, magnitud considerable y su alto impacto urbanístico
24. **AGRICULTURA CON TECNOLOGIA APROPIADA.** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes, con técnicas y practicas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y demás recursos.

PARTE III

COMPONENTE RURAL

CAPITULO I

POLITICAS DE OCUPACION

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN

ARTICULO 97: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación. La Administración municipal promoverá el desarrollo rural fundamentado en la productividad ambiental con nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, protegiendo sus recursos naturales, paisaje, producción tradicional, que consolide las micro cuencas como áreas de referencia ordenadora y de funcionamiento espacial del territorio.

PARÁGRAFO. Para fines del ordenamiento la Administración dará prioridad a consolidar la unidad territorial, a través de la articulación e implementación del Plan de vida de las Comunidades Indígenas y el Plan de Manejo de las Áreas tituladas dentro de los Consejos Comunitarios.

CAPITULO 2.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 98: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo, se subdivide en las siguientes zonas

ZONA PRODUCTORA

ARTICULO 99. Corresponde a las áreas de terraza de baja pendiente cubierta de bosques, aptas para la actividad agropecuaria, la cual será potenciada para usos de explotación forestal, revegetalización, plantación comercial

ZONA DE PROTECCION PRODUCCION.

ARTICULO 100. Son tierras ubicadas en los valles, con suelos tipo IV, en donde tienen presencia los nacimientos de algunos ríos y quebradas.

ZONA DE PROTECCION

ARTICULO 101. Corresponde a suelos tipo VI, con nacimientos de ríos y quebradas y presencia de procesos denudacionales.

SUELO SUBURBANO.

ARTICULO 102: Comprende las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos y equipamiento mínimo.

PARAGRAFO 1. De acuerdo a la cartografía de áreas pobladas que hacen parte del presente acuerdo, el municipio demarcará, en concertación con los Consejos Comunitarios el perímetro de servicios el cual deberá cumplir con una densidad de 50 habitantes por hectárea. Son áreas suburbanas los siguientes poblados, sin que se excluya la definición posterior de otras:

Las cabeceras corregimentales de Tagachí, Altagracia, Calahorra, Winandó, Jitradó, Guarandó, Bella luz, El Tambo, Campo Bonito, Alto Munguidó (El Jaguo), Mojaudó (San Pedro Claver), Boca de Nauritá, Boca de Nemota, San Antonio de Ichó (Puerto Murillo), San Rafael de Neguá, Santa Lucía del Fuerte, Villa del Rosario, San Francisco de Ichó, Las Mercedes, Guayabal, Sanceno, Barranco, Boca de Tanando, La Troje, Guadalupe, Pacurita, Tutunendo.

PARAGRAFO 2. La Secretaría de Planeación del Municipio, con sus moradores, identificarán y demarcarán como áreas suburbanas, las áreas pobladas que cumplan con estas condiciones y gestionaran ante el INCORA la declaratoria de las áreas de propiedad municipal y la definición del régimen de legalización de predios individuales que allí existen.

CAPITULO 3

NORMAS PREVALENTES EN LAS AREAS DE MANEJO ESPECIAL Y PRESERVACION CULTURAL Y AMBIENTAL

AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL Y DE CONCERTACION

ARTICULO 103: Para efectos de la reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental. Corresponden a las áreas de territorios indígenas y de consejos comunitarios de comunidades negras. El ordenamiento territorial en las zonas en donde se ubican resguardos indígenas deberá adelantarse mediante procesos de concertación que respeten las disposiciones de los Artículos 286, 329 y 330 de la Constitución Política, y los desarrollos legislativos de los mismos.

AREAS DE PROTECCIÓN A LA IDENTIDAD CULTURAL.

ARTICULO 104. Para efectos de la reglamentación y manejo del territorio, se considera un derecho colectivo de las áreas de territorio indígena, la cual entraña el derecho a seguir siendo como son, culturalmente diferentes, a idiomas diferentes y formas de gobierno y de relaciones sociales propias. Este es un derecho subjetivo, fundamental de los pueblos indígenas en concordancia con la Constitución Política. Para efectos del Plan de Ordenamiento territorial el pueblo Embera asentado en el municipio de Quibdó tiene un territorio propio y particular donde existen, se relacionan y recrean su cultura y que es condición necesaria para su existencia como grupo culturalmente diferente, declarándose como principio básico de reconocimiento y protección de la diversidad étnica y cultural.

AREAS CON DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS TERRITORIOS INDÍGENAS.

ARTICULO 105. Para Efectos de la reglamentación y manejo del territorio, se considera un derecho sobre el territorio que ocupan o utilizan tradicionalmente para sus actividades económicas, sociales y culturales. El derecho de propiedad es sobre todos los territorios indígenas, estén o no titulados como resguardo. Esta propiedad es comunitaria, goza de todas las garantías de la propiedad privada y tiene el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible, lo cual implica que estos territorios no se pueden vender, no pueden ser sometidos a gravámenes, no son expropiables por el Estado y no pueden ser sometidos a limitaciones de dominio, en concordancia con los Artículos 63 y 329 de la Constitución Política y la Ley 160 de 1994 y Decreto 2164 de 1995.

AREAS CON AUTONOMIA TERRITORIAL INDIGENA.

ARTICULO 106. Para efectos de la reglamentación y manejo del territorio, se considera un derecho a la Autonomía de los pueblos indígenas a gobernarse por autoridades propias de acuerdo con sus usos y costumbres, la vigencia de sus formas propias de control social, el derecho a decidir las prioridades de su desarrollo y a participar en las decisiones que pueden afectarlos, en concordancia con los Artículos 7, 70, 246, 329, 330 de la Constitución Política, el Convenio 169 de la OIT aprobado por la Ley 21 de 1991, Ley 89 de 1980, Decreto 1088 de 1993.

AREAS CON AUTONOMIA TERRITORIAL DE LOS CONSEJOS COMUNITARIOS.

ARTICULO 107. Para efectos de la reglamentación y administración del territorio, los Consejos Colectivos de Comunidades Negras reconocidos por la Ley 70 de 1993, como entes de administración que ejercen la máxima autoridad administrativa interna – local de los poblados de comunidades negras para el manejo del territorio y de sus recursos naturales, se constituye en un veedor de su comunidad, recoge las expresiones organizativas de las comunidades, con un sistema organizativo propio que busca la integración entre el derecho y la realidad social. En concordancia con la Ley 70, se otorga competencia para delimitar y asignar áreas al interior de las tierras adjudicadas, velar por la conservación y protección de los derechos de la propiedad colectiva, la preservación de la identidad cultural, el aprovechamiento y conservación de los recursos naturales y hacer de amigables componedores en conflictos internos factibles de conciliación.

PARÁGRAFO 1. Para efectos de concertación en concordancia con la Ley 70 de 1993, las entidades administradora de los recursos naturales renovables propenderán a reglamentar concertadamente con las comunidades negras el uso colectivo de las áreas de bosque que se encuentran en sus territorios para efectos de aprovechamiento, el procesamiento o la comercialización de los productos forestales que se obtengan en desarrollos de la concepción forestal.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de concertación en concordancia con la Ley 70, las autoridades ambientales, propenderán en concertación con sus consejos comunitarios se establezcan mecanismos de protección de especies, ecosistemas por su significación ecológica, constituyan reservas naturales, cuyo manejo debe hacerse conjuntamente.

AREAS DE RESERVA NATURAL.

ARTICULO 108. En los términos de los artículos 309 y 329 del Código de los Recursos Naturales Renovables y del ambiente, Decreto – ley 2811 de 1974, y del artículo 109 de la Ley 99 de 1993, el municipio propiciará la creación y registro de reservas naturales especiales, en territorios indígenas y áreas adjudicadas colectivamente a las comunidades

negras, en cuya delimitación, conservación y manejo participarán las comunidades y las autoridades locales.

PARAGRAFO. En todas las cuencas hidrográficas se definirán reservas naturales, con el fin de preservar los sistemas hídrico, orográfico y la biodiversidad de especies adaptadas a los diferentes microclimas.

DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA.

ARTICULO 109. Conformar las zonas de protección de cuerpos de agua en la zona rural y para los fines de ordenamiento y para preservar el cauce de la cuenca del Río Atrato y sub cuencas de los ríos Tagachí, Munguidó, Neguá, y Cabí y, sus afluentes, quebradas y demás componentes del sistema hídrico del Municipio de Quibdó, se hace necesaria La protección de las determinadas rondas de ríos, Las cuales no podrán ser objeto de relleno, subdivisión, edificación alguna, ni destinarse a uso diferente al establecido en este acuerdo.

DEMARCAACION DE RONDAS DE RIOS Y QUEBRADAS.

ARTICULO 110: El Alcalde municipal podrá solicitar el apoyo técnico y la asesoría requeridos a CODECHOCO y proceder a determinar las zonas de manejo y preservación ambiental de los la cuenca del Río Atrato y sub. Cuencas de los ríos Tagachí, Munguidó, Neguá, y Cabí, y sus afluentes, en las áreas de suelo rural, de expansión urbana, y suburbanas de Quibdó, con un ancho mínimo de 100 metros. La Secretaria de Planeación Municipal, hará el acotamiento y demarcación en el terreno de todas las rondas de los ríos, quebradas, escorrentías de caudal continuo, ciénagas existentes. La Secretaria de Planeación velará por su preservación y solicitará a las autoridades ambientales y policivas, la protección que las leyes le otorgan a los bienes de uso públicos. El acotamiento tendrá una representación cartográfica elaborada, la cual será incluida en la cartografía oficial del municipio de Quibdó, para todos los efectos a que hubiese lugar y se realizará en el siguiente orden de prioridades:

- a. Ronda de los ríos Tagachí, Neguá, Nauritá, Boca de Naurita, Munguidó, Suruco, Guarandó, Duatá, la Platina, Pandó, Pacurita, los cuales delimitan las áreas pobladas de las cabeceras corregimentales.
- b. Quebradas y escorrentías de caudal continuo

ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 111: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo. Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables.

PARÁGRAFO. Se consideran áreas de riesgo localizados en la zona rural, los definidos en el plano de riesgos y amenazas que conforman la cartografía y formulación del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 112: REVEGETACION OBLIGATORIA. Se propone con el fin de implementar la presencia de áreas verdes y arborización en el municipio, en cada uno de los sectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETALIZACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la junta de planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutada simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

CAPITULO 4 USOS DEL SUELO RURAL

USOS DEL SUELO RURAL.

ARTICULO 113: En concordancia con el artículo 19 de la Ley 70 de 1993, se consideran usos por ministerio de la ley y, en consecuencia, no requieren permiso, los siguientes: Las prácticas tradicionales que se ejerzan sobre las aguas, las playas, las riberas, los frutos secundarios del bosque o sobre la fauna y flora terrestre y acuática para fines alimentarios o la utilización de recursos naturales renovables para la construcción o reparación de viviendas, cercados, canoas y otros elementos domésticos para uso de los integrantes de la comunidad negra respectiva. Estos usos deberán ejercerse de tal manera que se garantice la persistencia de los recursos, tanto en cantidad como en calidad.

En concordancia con los artículos 20 y 21 de la Ley 70 de 1993, y conforme como lo dispone el Artículo 58 de la Constitución Política, la propiedad colectiva deberá ser ejercida de conformidad con la función social y ecológica que le es inherente. Los integrantes de las comunidades negras, titulares del derecho de propiedad colectiva, continuarán conservando, manteniendo o propiciando la regeneración de la vegetación protectora de aguas y garantizando mediante un uso adecuado la persistencia de ecosistemas, especialmente frágiles.

CLASIFICACION DE USOS EN LA ZONA PRODUCTORA

ARTICULO 114. Se considera un tratamiento de desarrollo para la zona productora y se permite su adecuación de acuerdo a su intensidad e impacto se permitirán las siguientes actividades.

USO PRINCIPAL: explotación agrícola, desarrollo pecuario, explotación forestal, producción silvícola.

USO COMPATIBLE: Desarrollo turístico, revegetalización

USO RESTRINGIDO: explotación minera no mecanizada, industria extractiva.

CLASIFICACION DE USOS EN LA ZONA DE PROTECCION PRODUCCION

ARTICULO 115. Se considera un tratamiento de preservación activa para las zonas de protección producción y productora; De acuerdo a su intensidad e impacto se permitirán las siguientes actividades.

USO PRINCIPAL. Explotación forestal, revegetalización, plantación comercial, explotación agrícola y explotación forestal.

USO COMPATIBLE. Investigación y Explotación minera controlada

USO RESTRINGIDO Explotación minera no mecanizada

USO PROHIBIDO Explotación minera mecanizada

CLASIFICACION DE USOS EN LA ZONA PROTECTORA

ARTICULO 116. De acuerdo a su intensidad e impacto se permiten las siguientes actividades.

USO PRINCIPAL. Protección con especies nativas, recreación pasiva

USO COMPATIBLE. Explotación agroforestal de cultivos permanentes, revegetalización

USO RESTRINGIDO Explotación forestal, explotación agrícola, desarrollo turístico

USO PROHIBIDO Desarrollo pecuario, producción silvícola, Explotación minera no mecanizada, minería mecanizada.

CAPITULO 5 UNIDADES TERRITORIALES DE CUENCAS HIDROGRAFICAS.

CONCEPTO.

ARTICULO 117. Las Unidades Territoriales de las Cuencas Hidrográficas determinarán el fraccionamiento territorial para el desarrollo de Planes parciales en el área rural del Municipio de Quibdó, en concordancia con el Artículo 59 de la Ley 70 de 1993, según el cual, las cuencas hidrográficas en que se asienten las comunidades negras beneficiarias de la titulación colectiva se constituirán en unidades para efectos de la planificación del uso y aprovechamiento de los recursos naturales. Para efectos de su ordenamiento se consideran las siguientes: sub. Cuenca del río Tagachí, sub. Cuenca del río Munguidó, sub. Cuenca del río Neguá, sub. Cuenca del río Cabí.

PARTE IV ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO

CAPITULO I POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 118: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estarán condicionados a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN.

ARTICULO 119: para los efectos del Plan de Ordenamiento territorial, encaminados a lograr la conformación de la estructura territorial urbana y corregir las deficiencias existentes en la planeación física, se definen las siguientes políticas;

- a. Proyectar la ciudad como un centro receptor de nuevas actividades productivas y generadoras de bienes y servicios.
- b. Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de sus sistemas estructurantes.**
- c. Mejorar la calidad espacial urbanística y la capacidad de convocatoria del centro tradicional y posicionarlo como el principal referente urbano.**
- d. Reorientar la relación de la ciudad con las quebradas que la circundan, así como con el río Atrato, potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y posibilidades de efectiva apropiación como espacio público.
- e. Promover y apoyar el desarrollo de programas de renovación urbana y Consolidación en sectores de localización estratégica o con buena dotación de infraestructura y transporte.

CAPITULO 2 ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANO

ARTICULO 120: Es la división del territorio que se establece con el fin de regular y ordenar los usos y su intensidad, con el objeto de preservar los valores ambientales, controlar los impactos negativos, tutelar los valores urbanísticos y fomentar las actividades que apoyen las políticas de desarrollo sostenible ambiental, territorial y urbano.

Para lograr las metas de estructuración Territorial del Municipio de Quibdó, con base en los principios y políticas definidas por el Plan, se establecen los siguientes niveles de zonificación, en orden de prevalencia:

NIVEL DE ZONIFICACION TERRITORIAL.

ARTICULO 121: El nivel de zonificación concierne a las distintas áreas de actividad en el suelo urbano, y regula las normas de uso y arquitectura urbana según la vocación de las mismas, considerando la interrelación de las actividades, la idoneidad del espacio público y la aptitud de las estructuras. Los niveles se establecen para definir normativas estructurales y generales del Componente Urbano, en los términos de la Ley 388 de 1997.

ZONA URBANA.

ARTICULO 122: El plano normativo que regula el ordenamiento, indicando las calidades y vocaciones del suelo urbano. Se establecen las siguientes Zonas de acuerdo a las condiciones y limitaciones a los usos:

- **Zona Central Consolidada (ZCC).** Se adopta como área central, de acuerdo con la geomorfología y la historia del casco urbano, así como la concentración de equipamientos y las perspectivas de consolidación de los valores de centralidad en el corto plazo. Corresponde al área central tradicional y las áreas que alrededor de este se han consolidado como unidades de barrios. Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva. Son actividades compatibles con la zona central, cuyo uso principal es el de vivienda; son usos compatibles los comerciales e institucionales, además los siguientes equipamientos: Institucional en los niveles de colegios de primaria, secundaria, recreativo.

- a. **Zona de Periferia Urbana. (ZPU).** Constituye el área en desarrollo incompleto y espontáneo que requiere la implementación de planes y programas de mejoramiento integral, rehabilitación y/o reubicación, consolidación y la concreción prioritaria de los siguientes aspectos;
 - b. Deslinde y demarcación del espacio público y el espacio privado
 - c. Conformación de centros zonales
 - d. Densificación
 - e. Creación de hitos, equipamientos, servicios y proyectos de espacio público

- **Zona de Protección Ambiental y Paisajística. (ZPAP).** Constituye el área para la protección dentro del perímetro urbano con intereses eco sistémico o con amenazas naturales. Corresponde a las áreas de las rondas de los ríos y quebradas, que requiere ser demarcadas o acotadas como una zona de manejo y preservación ambiental, con el carácter de afectación, la cual formará parte del espacio público. La zona de manejo se define como la zona contigua a la ronda, la cual contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el fin principal de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 123: Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano, para efectos de la demarcación, se tendrán en cuenta las condiciones potenciales para la prestación de servicios públicos, de acuerdo al plano normativo el cual regula el ordenamiento, indicando las calidades y vocaciones del suelo de expansión. Se establecen las siguientes Zonas de acuerdo a las condiciones y limitaciones a los usos:

- f. **Zona de Desarrollo Progresivo. (ZDP)** Corresponde a las áreas donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área de expansión, la cual será consolidada con la permisión de usos múltiples y espaciales para el desarrollo de proyectos de espacio público, equipamiento nuevo, donde el uso principal es la vivienda unifamiliar y bifamiliar. Son usos compatibles los comerciales, institucionales e industriales locales.

- g. **Zonas de Protección Ambiental. (ZPA)** Son las áreas de terrenos, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, forman parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigables para la

localización de los asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

AREAS DE ACTIVIDAD DETERMINANTES DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.

ARTICULO 124: Para los efectos de la aplicación de la reglamentación urbanística, las áreas urbanas se dividen en Áreas de Actividad Local; Áreas de Actividad Múltiple; y Áreas de Actividad Especializada, estas a su vez para efectos de los usos se catalogan de acuerdo a las Actividades determinantes del Uso de suelo, definidas en el Artículo 69, que permitan atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar

- **Area de Actividad Local (AAL).** Son aquellas caracterizadas por la actividad residencial. El uso principal es la vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Son usos compatibles los comerciales, institucionales e industriales de escala local.
- **Área de Actividad Múltiple (AAM).** Corresponde a las áreas de importancia zonal de la ciudad, la cual será consolidada con la permisión de usos múltiples y especiales.
- **Areas de Actividad Especializada. (AAE).** El carácter principal es la actividad Múltiple al servicio de la gran escala. Corresponde a las áreas cuya magnitud e importancia en el sector en materia de servicios públicos, actividades especiales como uso predominante y a partir de las cuales se establecen las características y restricciones de los otros usos.

CAPITULO 3 CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO URBANO

ZONA URBANA.

CLASIFICACION DE USOS EN ZONA CENTRAL CONSOLIDADA (ZCC).

ARTICULO 125: Se considera un tratamiento de conservación y mejoramiento para la zona central y se permite su adecuación; de acuerdo a su intensidad e impacto se permitirán las siguientes actividades

USO PRINCIPAL: Conservación, comercial I (local de bienes de primera necesidad), institucional II (educativo, administrativo, cultural).

USO COMPLEMENTARIO: Residencial, recreativo pasivo, institucional I, comercial II (a pequeña y mediana escala de bienes de primera necesidad), industrial de transformación tipo 1 (manufactura artesanal manual o con equipos caseros)

USO RESTRINGIDO: Recreativo activo, industria de transformación tipo 2 (manufactura, producción, transformación de productos).

USO PROHIBIDO: Comercial III (a mediana escala y cobertura subregional – matadero, plaza de mercado), Industria de transformación tipo 3 (alto impacto ambiental); industria extractiva (materiales de construcción); Explotación agrícola, explotación minera, servicios (emisores finales, basuras), explotación forestal.

CLASIFICACION DE USOS EN ZONA PERIFERIA URBANA. (ZPU)

ARTICULO 126: Se considera un tratamiento de desarrollo y Rehabilitación para la zona de periferia urbana y se permite su adecuación, mejoramiento integral, de acuerdo a su intensidad e impacto se permitirán las siguientes actividades.

USO PRINCIPAL: Residencial, Institucional I

USO COMPLEMENTARIO: Comercial I, recreativo activo, Industrial de transformación tipo 1

USO RESTRINGIDO: Comercial tipo III, servicios de infraestructura portuaria, industria extractiva (materiales de construcción), desarrollo turístico

USO PROHIBIDO: Explotación minera, explotación agrícola, industria de transformación tipo 3.

CLASIFICACION DE USOS EN ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PASAJISTICA (ZPAP).

ARTICULO 127: Se considera un tratamiento de conservación y Rehabilitación de los sectores dentro del perímetro urbano con interés eco sistémico paisajístico o con amenazas naturales. De acuerdo a su impacto se permitirán las siguientes actividades:

USO PRINCIPAL: Protección con especies nativas, Conservación del ecosistema

USO COMPLEMENTARIO: Revegetalización, Protección con infraestructura Recreación Pasiva

USO RESTRINGIDO: Servicios, Desarrollo Turístico.

USO PROHIBIDO: Residencial, Institucional II, Minería artesanal y mecanizada, Industria de transformación 2, industria extractiva (material de construcción).

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

CLASIFICACION DE USOS EN ZONA DE DESARROLLO PROGRESIVO. (ZDP)

ARTICULO 128: Se considera un tratamiento de desarrollo y Consolidación para la zona de Expansión urbana y se permite su construcción, de acuerdo a su intensidad e impacto se permitirán las siguientes actividades.

USO PRINCIPAL: Comercial III, Recreativo activo.

USO COMPLEMENTARIO: Industrial de transformación tipo 3, Institucional III, Servicios de infraestructura portuaria

USO RESTRINGIDO: Industria extractiva (materiales de construcción), Servicios

USO PROHIBIDO: Explotación minera, explotación agrícola, desarrollo pecuario.

CLASIFICACION DE USOS EN ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. (ZPA)

ARTICULO 129: Se considera un tratamiento de conservación de los sectores dentro del Área de Expansión urbana con interés eco sistémico paisajístico o con amenazas naturales. De acuerdo a su impacto se permitirán las siguientes actividades:

USO PRINCIPAL: Protección con especies nativas, Conservación del ecosistema

USO COMPLEMENTARIO: Revegetalización, Protección con infraestructura, Recreación Pasiva, residencial campestre individual.

USO RESTRINGIDO: Servicios, Desarrollo Turístico.

USO PROHIBIDO: Residencial, Institucional, Minería artesanal y mecanizada, Industria de transformación.

CAPITULO 4 SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO URBANO

PLAN VIAL URBANO

ARTICULO 130. El Plano Normativo de la estructura vial urbana, guiará las inversiones del municipio para consolidar el sistema vial de la ciudad, las cuales deben corresponder con los siguientes criterios, en orden de prevalencia:

1. El desarrollo vial de la ciudad se planificará articuladamente con los Planes y Programas de Mejoramiento Integral.
2. Se considerará la búsqueda de soluciones que propendan por el mejoramiento barrial y la creación de múltiples circuitos de tránsito, que se consoliden en el corto y mediano plazo, en contraposición con la afirmación de unos pocos.
3. Las vías que sean priorizadas buscarán la conformación de anillos circunvalares semejantes al existente en la zona central de la ciudad, o el enlace de hitos y centros de barrio en donde existan equipamientos de importancia general para la ciudad, o la apertura de corredores paralelos al río Atrato, o la demarcación de rondas de ríos y quebradas.
4. **Se fortalecerá la trama general de la ciudad, propendiendo por el desarrollo equilibrado de las vías de distinta categoría y facilitando la movilidad de los diversos modos, en toda la ciudad.**
5. Se propenderá por el mejoramiento gradual y general de la trama urbana, antes que por el mejoramiento puntual de la misma.
6. **La jerarquización de las vías estará estrechamente relacionada con la factibilidad de conformar perfiles continuos que consideren integralmente el espacio público, resolviendo simultáneamente, las necesidades de calzada, separadores, andenes, estacionamientos, vegetación, señalización y mobiliario urbano.**

PARAGRAFO 1. Para obtener una adecuada interconexión de la zona urbana en el área central tradicional y conexión con el área de periferia y las zonas de desarrollo que se establecen a partir de los proyectos estratégicos, base de construcción del plan vial. Las vías existentes en el municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionará con las vías regionales y las que se proponen para el nuevo desarrollo.

PARAGRAFO 2. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el plan vial municipal. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la

prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro en la integración de dichas áreas.

PARAGRAFO 3. La vigencia de estas disposiciones estará determinada por el logro cuantitativo y cualitativo de las mismas. La inversión del Municipio en infraestructura vial, en el área urbana deberá contribuir en forma evidente a la consolidación de la Estructura urbana. El Alcalde podrá presentar al concejo municipal, as variaciones que considere pertinentes, debidamente sustentadas en los planes de mejoramiento, en estudios técnicos, urbanísticos y ambientales.

RED PEATONAL URBANA.

ARTICULO 131. Se considera como un sistema de ejes que por sus condiciones físicas de menor pendiente, mayores secciones peatonales y mejores calidades ambientales, se establecen como una red que recibe y distribuye los mayores flujos peatonales de forma que comunica los diferentes sectores de ciudad. Las actuaciones de la red peatonal se orientarán a la recuperación, mantenimiento de los elementos peatonales con que cuenta el territorio urbano y a la generación de nuevas conexiones, con base en los siguientes parámetros;

- a. **Adecuar los espacios del peatón con buenas calidades ambientales y espaciales de manera que se brinden condiciones de comodidad y seguridad el peatón.**
- b. Responder de manera complementaria a los usos comerciales y de servicios de los primeros pisos, propiciando a ubicación de amoblamiento urbano adecuado.
- c. Continuidad de los ejes peatonales en los cruces y complejos viales.
- d. **Garantizar la accesibilidad para los limitados físicos y las personas con orientación disminuida.**
- e. Regularizar los materiales de los andenes, con materiales durables, sencillos y seguros.

JERARQUIZACION DE VIAS URBANAS.

ARTICULO 132. La Oficina de Planeación Municipal, en coordinación con la Secretaria de Obras Públicas, deberán actualizar el inventario y clasificación de vías del suelo urbano, como parte del desarrollo del Plan de Vías y transporte del Municipio. Las vías se jerarquizarán de acuerdo con la proyección del volumen de movimiento multimodal que en ellas se ocurran y/ o definan con ejes de desarrollo, las características de sus perfiles y localización dentro del espacio urbano.

PARÁGRAFO. La Administración Municipal considerará la demarcación de las distintas categorías de vías o cambios de categorías propuestos en el documento de Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, asegurando el cumplimiento de las disposiciones, definición de áreas de interés público, creando comités de información y evaluación de proyectos, ante su ejecución, enajenación y /o adquisición de inmuebles, con la participación de los vecinos de las zonas intervenidas.

PERFILES VIALES.

ARTICULO 133. El perfil es el área conformada y contenida por los paramentos de construcción y /o por los elementos naturales que conforman el espacio público, en el cual identifican diversos elementos fijos, constitutivos de las vías. Se considerarán como

componentes: el andén, la calzada, el separador, el antejardín y, en algunos casos el control ambiental.

- a. El Andén. Es la franja que forma parte de la vía. Es un componente fundamental y estructurante destinado al uso peatonal. El andén está comprendido entre las líneas de demarcación del predio y el sardinel.
- b. Calzada. Es la zona de la vía destinada a la circulación vehicular. De acuerdo con la función, localización, longitud e intensidad del uso, se determinan una dimensiones capaces de soportar los diferentes tipos de tránsito (peatonal, público, colectivo, masivo, de carga y tráfico liviano). Y sus demás relaciones con los demás componentes del perfil.
- c. Separador. Elemento organizador de la vía pública, situado en la calzada y en dirección paralela a su eje.
- d. Antejardín. Área libre situada entre el paramento de construcción de una edificación y una línea de demarcación de predio contra la vía. Constituye un elemento arquitectónico natural de los inmuebles del dominio público o privado. Deberá manejarse como parte integrante del perfil del espacio público.
- e. Control ambiental. Franja de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de las vías de mayor jerarquía del plan vial o de zonas especiales, con el objeto de mitigar el impacto urbano generado por la vía.

NOMENCLATURA VIAL.

ARTICULO 134. En concordancia con el desarrollo del Plan Vial y de Transporte del Municipio de Quibdó, se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos constitutivos de las vías, los cuales deberán utilizarse para la estructura vial del municipio de Quibdó.

ELEMENTO / TIPO DE VIA	V- 1 Sist. colector	V – 2 Sist. servicio	V –3 Sist. enlace	V – 4 Sist. penetración	V – 5 Sist. Peatonal
ANCHO TOTAL	27 mts	20 mts	10 – 12 mts	7- 9 mts	6 mts
NUMERO CARRILES	2 / 9mts c /u	2 / 6 mts c /u	1 / 9 mts	1 / 7 mts	
Z. VERDES LATERALES	3,5 mts	1,50 mts	3 mts		
RADIO DE EMPATE	10 mts		6 mts		
ESTACIONAMIENTOS			1 solo lado	1 solo lado	
ANDENES LATERALES	2,0 MTS	1,50 mts		2 mts	1 mt
ANTEJARDIN	5 mts				
	Vía de acceso a la ciudad	Penetración interna	Enlace y limite	Entrada barrio	

PARÁGRAFO. De acuerdo a las condiciones topográficas u otras de carácter técnico del terreno estas secciones podrán variar en cuanto a la distribución con previo visto bueno de la secretaria de obras Públicas, según la jerarquía de la vía de que se trate y acorde con el manejo y control establecido en el Plan de Ordenamiento territorial para el sistema vial.

MANEJO INTEGRAL DEL ESPACIO PUBLICO.

ARTICULO 135. Las áreas destinadas al uso común y que hacen parte del espacio público, la Administración Municipal propenderá por proteger, mejorar y ampliar el espacio público garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular. La Oficina de Planeación Municipal definirá la planificación, recuperación y consolidación de los espacios públicos, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y las áreas verdes de esparcimiento público. La Administración municipal regulará los procesos de urbanización, parcelación y construcción, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente, así como las condiciones locativas de habitabilidad, seguridad y salubridad, dotación de servicios básicos y accesibilidad al equipamiento colectivo.

PARÁGRAFO. Las áreas de riesgo no recuperables se considerarán como áreas susceptibles de incorporarse a la red de espacios públicos o verdes del municipio.

ZONAS RECREATIVAS.

ARTICULO 136. Las zonas recreativas de uso público destinadas a la recreación pasiva y activa, forman parte del espacio público. Las zonas recreativas de propiedad privada existentes al interior del perímetro urbano deben ser conservadas como tal, no pudiendo ser subdivididas, sin embargo estas pueden ser canjeadas al municipio por otras áreas de propiedad municipal, siempre y cuando se favorezca el interés común.

PARÁGRAFO. Los parques y zonas verdes no deberán ser encerrados en forma tal que prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual. Podrán constituirse cerramientos por razones de mantenimiento o por seguridad, previa autorización de la oficina de Planeación Municipal. Los cerramientos podrán construirse, excepcionalmente por los particulares, dentro de un contexto contractual revocable por el Estado.

AMOBAMIEN TO URBANO.

ARTICULO 137. Es el conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos en general, que visualmente lo afectan y que contribuyen a facilitar el ejercicio de aquellas actividades habituales de sus moradores, a la mejor información y orientación, a su esparcimiento, o a garantizar las condiciones de seguridad e higiene ambiental. El amoblamiento responderá a las necesidades y requerimientos para el buen funcionamiento de los espacios públicos de acuerdo a su carácter y destinación específica. La dotación de los espacios públicos con elementos de amoblamiento urbano deberá permitir el mejoramiento del paisaje urbano, de los espacios públicos, evitando la saturación y el deterioro de los calores urbanos, arquitectónicos, culturales, históricos, ambientales y paisajísticos de la ciudad.

PARÁGRAFO. Se consideran como parte del amoblamiento urbano y por ende del espacio público, los elementos de carácter permanente o transitorio tales como;

- a. Elementos de Información
- b. Elementos de Servicios varios
- c. Elementos de ambientación y ornamentación
- d. Elementos de seguridad
- e. Elementos de higiene
- f. Elementos de Comunicación

MANEJO DEL AMOBAMIEN TO URBANO.

ARTICULO 138. Para el manejo de las actuaciones físicas sobre el espacio público, se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros.

- a. Deberá buscarse la integración y la armonía del amoblamiento urbano con el paisaje, de manera que la localización del amoblamiento no atente contra los valores ambientales y patrimoniales de la ciudad.
- b. De acuerdo con el carácter y la jerarquía, se buscará la funcionalidad de cada espacio, dotándolo de forma racional, integral y variada de elementos de amoblamiento.
- c. Los elementos de amoblamiento urbano deberán permitir la libre circulación de las personas, su ubicación deberá responder a las condiciones de circulación peatonal y vehicular, transporte público, características del suelo, jerarquía y carácter del espacio público y entorno inmediato.
- d. La arborización y la vegetación se deben considerar como elementos de primer orden para el mejoramiento de la calidad del entorno urbano, por lo tanto deberán estar presentes en todo proyecto de desarrollo.

CAPITULO 5. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CONCEPTO.

ARTICULO 139. Como Unidad Mínima de actuación se entiende la porción de suelo que debe ser planificada de manera integral, con el objeto de lograr el reparto equitativo de las cargas y beneficios, el uso racional del suelo y facilitar la dotación de sus infraestructuras de transporte y de servicios públicos domiciliarios y equipamientos a cargo de sus propietarios. Podrá estar conformada por una o varias unidades prediales y, se definirá para el desarrollo de suelos de expansión, urbanización de terrenos en suelo urbano, edificación, mejoramiento integral y renovación urbana, de acuerdo con los términos de la Ley 388 de 1997. Son Unidades de Actuación Urbanísticas, las siguientes;

- a. Unidad de Actuación Integral de la Yesca – Macroproyecto de la Yesca.
- b. Unidad de Actuación Integral de la quebrada la Aurora.
- c. Unidad de Actuación del Caraño.
- d. Unidad de Actuación en Periferia Urbana y Expansión urbana. Corresponde a áreas de asentamientos menores dispersos en el territorio del suelo urbano.

PARÁGRAFO 1. El Municipio desarrollará mecanismos para la actuación sostenida, conjunta y concertada del sector público con el sector comunitario, especialmente en los procesos de relocalización de la población; recuperación ambiental de las Unidades de Actuación; desarrollo urbanístico que será objeto del reparto entre los propietarios, que incluirán entre otras cesiones y realización de obras de servicios, así como la s cesiones para parques, zonas verdes y dotación de equipamientos comunitarios

PARÁGRAFO 2. Facúltese al Alcalde para que, como resultado del desarrollo de los planes parciales, adopte por Decreto las Unidades Mínimas de Actuación a que hubiera lugar, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 388 de 1997, para todos los efectos administrativos y presupuétales.

ACTUACIÓN URBANA INTEGRAL DE LA YESCA.

ARTICULO 140. Adóptese la Actuación Urbana Integral de la Yesca, como un intervención y tratamiento preferencial, la cual permitirá el desarrollo de programas y proyectos demostrativos de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento territorial. Para su implementación se incorporan los tratamientos urbanísticos para el mejoramiento integral de toda la zona de influencia de las quebradas la Aurora y La Yesca, entre las cuales se incluye el redesarrollo urbanístico, la recuperación ambiental de las micro cuencas, la Reubicación de las viviendas localizadas en áreas de riesgo.

CAPITULO 6 NORMAS PREVALENTES DEL SUELO URBANO

DEMARCACION DE RONDAS DE RIOS Y QUEBRADAS.

ARTICULO 141: El Alcalde municipal podrá solicitar el apoyo técnico y la asesoría requeridos a CODECHOCO y proceder a determinar las zonas de manejo y preservación ambiental de la cuenca del río Cabí, y sus afluentes, las quebradas la Yesca, la Aurora, el caño el Caraño en el área de suelo urbano y de expansión urbana de Quibdó, con un ancho mínimo de 100 metros. La oficina de Planeación Municipal, con el apoyo de las Empresas Públicas de Quibdó, hará el acotamiento y demarcación en el terreno de todas las rondas de los ríos, quebradas, escorrentías de caudal continuo, ciénagas existentes. La Oficina de Planeación velará por su preservación y solicitará a las autoridades ambientales y policivas, la protección que las leyes le otorgan a los bienes de uso público. El acotamiento tendrá una representación cartográfica elaborada, la cual será incluida en la cartografía oficial del municipio de Quibdó, para todos los efectos a que hubiese lugar y se realizará en el siguiente orden de prioridades;

- a. Ronda de la quebrada la Yesca, ubicada al interior de la zona central, y en la yesca media y alta
- b. Ronda de la quebrada la Aurora.
- c. Río Cabí
- d. Ronda del caño el Caraño
- e. Otras quebradas y escorrentías de caudal continuo.

DE LA PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA, RIOS Y QUEBRADS EN AREAS URBANAS Y DE EXPANSION URBANA.

ARTICULO 142. Están conformadas por las áreas de cauce natural y la ronda hidráulica en río y quebradas, entiéndase la ronda por la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una franja de tierra paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, quebradas, de un ancho mínimo de 30 metros, la cual contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes. Además de las disposiciones del Artículo anterior, en áreas de suelo urbano y de expansión urbana, se tendrán las siguiente normativa;

- a. Las cesiones públicas se ubicarán adyacentes a las áreas de uso público del sistema hídrico de distinto origen.
- b. Tanto los usos compatibles como los usos complementarios que se autoricen en distintas áreas, considerarán la preservación y consolidación del sistema hídrico, de tal forma que en todo proyecto arquitectónico o urbanístico tendrán que establecerse con claridad la conveniencia y las formas de control de los eventuales impactos sobre los ecosistemas.

- c. En todo proyecto urbanístico y arquitectónico tendrá que establecerse con claridad
- d. En suelos de expansión urbana solo podrá ser urbanizado como parques y para la localización de equipamientos públicos.

ZONAS DE RIESGO RECUPERABLE O MITIGABLE ZONA URBANA.

ARTICULO 143. Se establecen restricciones en las zonas de riesgo recuperable o mitigable localizadas en el suelo urbano, las cuales se identifican en el plan de Prevención

ZONAS DE RIESGO NO RECUPERABLES.

ARTICULO 144. Son las áreas urbanas en gran parte ocupadas por viviendas que por su conformación topográfica, por la presencia de procesos de ocupación y mal manejo de ladera, hacinamiento espacial, características hidrogeológicas, por estar sometidas a riesgo externo, son altamente inestables y de difícil tratamiento para su recuperación; así como aquellos terrenos ubicado en la margen de las quebradas carentes de obras de protección y que no son aptas para la localización de asentamientos humanos. Se consideran las siguientes áreas:

NORMAS ESPECIFICAS.

ARTÍCULO 145: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas y en los decretos de asignación de tratamientos se establecerán las normas específicas para patios, voladizos, remates, fachadas y demás elementos volumétricos y arquitectónicos. La Secretaría de Planeación Municipal establecerá las normas específicas para cada una de las áreas de actividad mencionadas en cada acuerdo, según el tratamiento específico.

AFECTACIONES.

ARTICULO 146. Entiéndase por afectación toda restricción impuesta por el Municipio de Quibdó que limita o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, adecuación, ampliación, modificación o de funcionamiento, de que trata el Artículo 63 de la Ley 9 de 1989, por causa de una obra pública o por protección ambiental. Las afectaciones que sean técnicamente necesarias para el desarrollo futuro de la ciudad, serán impuestas por la administración, definiendo zonas de reserva. Corresponde al Oficina de Planeación, con base en los estudios técnicos que preparen las entidades públicas encargadas de la ejecución de las obras, determinar las zonas reserva.

TAMAÑO DEL LOTE

ARTICULO 147: Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 148: DENSIDADES. La densidad residencial será resultante del desarrollo predial, previo deslinde de áreas no construibles y el cumplimiento de las exigencias de estacionamientos, cesión de áreas para vías y afectaciones, equipamientos públicos y zonas verdes, equipamiento comunal y volumetría permitida.

PARAGRAFO: La densidad máxima, se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote o hectárea) siempre en su cantidad máxima. La densidad residencial, será la resultante de la aplicación de:

- a. El índice de habitabilidad,
- b. La volumétrica permitida
- c. Las cesiones establecidas

ARTICULO 149: INDICE MINIMO DE HABITABILIDAD. Establécese como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad permisible la siguiente:

- Vivienda de una alcoba 30 M2 de área mínima
- Vivienda de dos alcobas 60 M2 de área mínima
- Vivienda de tres alcobas 90 M2 de área mínima

PARAGRAFO 1. El anterior índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas de acceso y circulación comunes a las viviendas cuando se trata de viviendas bifamiliares.

ARTICULO 150: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

- a- **Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto.
- b- **Para vías y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos** municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el propietario está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote.
- c- **Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):** Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área las cuales estarán definida en la demarcación que expida la junta de Planeación.

Las cesiones públicas para zonas verdes y comunales deberán localizarse contiguas a vías vehiculares de uso público, garantizando su acceso y carácter de espacio público, La Oficina de Planeación Municipal determinará la ubicación y utilización de las áreas verdes y comunales de cesión, las cuales deberán propender por conformar áreas mayores, al localizarse en forma contigua a las existentes en el sector. Las cesiones públicas destinadas a zonas verdes y de servicios comunales no podrán localizarse, en zonas inadecuadas para el uso público, en especial las siguientes;

- a. Áreas de afectación destinadas a vías arterias del plan vial, líneas de alta tensión, zonas de reserva para futuras vías, canales abiertos, rondas hidráulicas y zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas.
- b. Áreas de riesgo.
- c. Terrenos que por sus características no sirven para lograr los objetivos propuestos, tales como áreas inundables, barrancos con pendientes mayores al 25%.

PARÁGRAFO. Las áreas de cesión destinadas al equipamiento comunal público, deben entregarse arborizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios para el servicio de la comunidad. Igualmente las áreas con destino a zonas verdes y parques deberán dotarse con senderos, áreas de juego.

ARTICULO 151: EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Por equipamiento comunal privado se entiende el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación o para su adecuada interacción con el espacio público.

NORMAS SOBRE VOLUMETRIA PARAMENTOS Y LINDEROS

ARTICULO 152: EMPATES CON PREDIOS DE CONSERVACION. Deben solucionarse empates, paramentos, retrocesos y voladizos en las edificaciones que se construyan colindando con edificaciones de carácter permanente o de conservación. La Secretaría de Planeación Municipal deberá establecer cuales edificaciones son de carácter permanente o de conservación una vez se evalúen las edificaciones.

ARTICULO 153: PARAMENTOS REGLAMENTARIOS. Paramento es el plano vertical que limita el avance de la fachada de una edificación contra el espacio público. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación. Paramento de afectación de vías o elementos de espacios públicos, es el resultante de la definición de las condiciones y necesidades exigidas para zonas viales, zonas recreativas de uso público, zonas sistema de rondas de ríos, quebradas, canales y zonas de gestión obligatoria. Deberán reglamentarse en cada caso específico, de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- Se debe mantener alineado el paramento con respecto a las edificaciones vecinas, armonizando el paramento general de la manzana. Es decir, no se debe producir invasión del espacio público con edificaciones que generen culatas laterales u otros elementos que reduzcan o afecten la continuidad del espacio público.
- 2- No se podrán construir elementos arquitectónicos por fuera del paramento de construcción, tales como rampas, escalinatas, párales para cobertizos, etc., cuando aquél coincida con el lindero del predio, con lo cual se evitará la invasión del andén y del espacio público.
- 3- Debe mantenerse el tipo de ocupación predial, dominante en el frente de la manzana.
- 4- Para mantener la continuidad del paramento del frente de la manzana, debe ocuparse todo el frente del predio con la construcción, evitando la aparición de aislamientos o retrocesos laterales y de menos de 4 metros sin fachadas. Los cuales se convertirán en espacios residuales, en conflicto con la edificación colindante.
- 5- Debe evitarse la ocupación de las áreas de retroceso con volúmenes o elementos arquitectónicos para no alterar el conjunto de edificaciones, sobre todo cuando estas son en serie. Evítese además la aparición de volúmenes adosados a las edificaciones que alteren y reduzcan el aislamiento frontal en el predio.

LINEA DE DEMARCACION

ARTICULO 154: Línea de demarcación es el lindero entre un predio de propiedad privada y las áreas de uso público. Deberá reglamentarse en cada caso específico, de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- Se debe definir claramente el lindero del predio, diferenciando así el espacio público del espacio privado en las áreas libres de construcción, por medio de muros de cerramiento o elementos arquitectónico como antepechos, rejas, desniveles, zonas verdes, tratamientos de piso, etc.,

- 2- Las nuevas edificaciones deben paramentarse con los linderos del predio, evitando que sobrepasen y hagan confuso su límite.

ALTURA DE LA EDIFICACION Y NIVELES DE EMPATE

ARTICULO 155. Altura de la edificación es el número de pisos permitidos para el desarrollo de una edificación, según las condiciones de los distintos sectores de la ciudad, en función de los anchos de la vía y de todos los elementos de espacio público.

Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos.

Deberán reglamentarse en cada caso específico, de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- Debe mantenerse la altura básica y la altura de edificación en las construcciones, Con ello se logrará generar un perfil homogéneo para la vía,
- 2- Se debe mantener y conformar el plano de empate en primeros pisos, partiendo de las construcciones contiguas preexistentes, del tipo de terreno (inclinado o plano) evitando marcar o acentuar diferencias volumétricas entre las edificaciones de cada predio.
- 3- Se debe resolver el empate de la cubierta con las edificaciones vecinas consolidadas, buscando que la disposición de la cubierta no genere cultas en las edificaciones vecinas que tengan la misma altura.
- 4- Se permitirán voladizos, siempre y cuando no alteren el perfil de la vía, evitándose así el deterioro del espacio público.

ARTICULO 156: AISLAMIENTOS POSTERIORES, LATERALES Y GOTERAS. Se indicarán explícitamente en cada sector y tendrán el carácter de mínimos para los casos de predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida; al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empradizados y arborizados.

Aislamiento posterior es la distancia horizontal comprenda entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio. Aislamiento Lateral es la distancia horizontal comprenda entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio. Deberán reglamentarse en cada caso específico, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Debe conservarse un aislamiento mínimo Posterior, los cuales serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.
2. En lo posible, debe evitarse la ocupación de las áreas de aislamiento con volúmenes o elementos arquitectónicos, evitando producir culatas hacia los predios vecinos, reducción del aislamiento frontal, alteraciones en el perfil de la vía y alteración en la unidad de conjunto en las edificaciones.
3. El aislamiento posterior del predio debe mantenerse libre de cualquier estructura o cubierta, por ser zona destinada al patio como espacio para la ventilación natural, la vegetación, aislamiento de construcciones vecinas, iluminación natural, sitio de permanencia al aire libre y de servicio para la edificación.

ARTICULO 157: VOLADIZOS, VOLUMEN, BALCON Y APROPIACION DEL ESPACIO PUBLICO, Voladizo es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles. Balcón es la parte

cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada. Deberán reglamentarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- Deberán empatarse los voladizos en vuelo y altura sobre el nivel del andén, evitando las culatas laterales y los desfases volumétricos a partir de los segundos pisos, logrando continuidad en el plano vertical de empate de los voladizos.
- 2- Elementos arquitectónicos nuevos deberán mantener las proporciones, caracteres, ritmos y niveles de los elementos tipológicos preexistentes.

ARTICULO 158: CUBIERTA. Es el plano que permite delimitar y proteger cualquier edificación. Puede tener gran incidencia en la composición y conformación del Espacio Público. Deberá reglamentarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- En caso de edificaciones contiguas con cubierta inclinada, se deberá mantener un nivel de empate continuo, tanto en vuelo sobre el andén como en altura. Además, se utilizará la misma pendiente y, de ser posible, la misma tipología (2 ó 4 aguas), evitando las culatas laterales y conformando un perfil urbano homogéneo y continuo.
- 2- Se deben respetar las alturas, el ángulo de inclinación y los niveles de empate de las cubiertas preexistentes, así como el vuelo sobre el andén, buscando dar continuidad y homogeneidad al perfil urbano.

ARTICULO 159: CERRAMIENTOS DEL PREDIO, PORTICOS, ANTEPECHOS, MUROS Y REJAS: Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramiento, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

El cerramiento como elemento arquitectónico es utilizado para conformar paramentos y delimitar o aislar algunos espacios o predios libres de construcciones. Pórtico es el espacio, cubierto resultante del retroceso en primer piso, de una edificación. Permite disponer de una zona de circulación cubierta, paralela al andén. Debe estar obligatoriamente al interior del lindero, sobre una vía pública.

Estos elementos deberán reglamentarse de acuerdo con los siguientes criterios:

1. En el sector urbano: Hacia las vías, Los cerramientos para predios vacíos en áreas consolidadas, deberán ser muros tratados y acabados, respetarán la continuidad del paramento y su alineamiento, transparentes en un 90% hacia otros predios.
2. No podrán construirse cerramiento por fuera del límite predial o que obstruyan circulaciones cubiertas junto a paramentos retrocedidos.
3. En el cerramiento no se permitirá la utilización de materiales agresivos o peligrosos para el peatón, como alambre de púas, vidrios rotos, etc.

ARTICULO 160: INTERIOR DE MANZANA. Está referido al espacio libre resultante de la ocupación perimetral de manzano con edificaciones. Deberá reglamentarse de acuerdo con los siguientes criterios;

- 1- No podrá realizarse construcciones al interior de la manzana (en la parte posterior de los predios), que superen el límite de los paramentos posterior, ni que ocupen el aislamiento mínimo.
- 2- No se utilizarán las escorrentías y áreas verdes de interior de manzana como alcantarillado, ni como depósito de basuras, para evitar la degradación ambiental. Sobre las escorrentías solo podrán verterse las aguas lluvias no servidas.

- 3- No podrá introducirse en los interiores de manzana, ningún tipo de sustancias contaminantes o degradantes del suelo o que afecten directa o indirectamente los cuerpos de agua existentes.
- 4- En los predios en donde se presente el paso de corrientes naturales de agua o escorrentías, su paramentación y manejo se deberá regir por las determinantes establecidas para el manejo de rondas de río aplicables a estos cauces naturales.
- 5- En los interiores de manzana podrá localizarse tanques de oxidación de aguas servidas e instalaciones similares que permitan la descontaminación del agua, antes de su vertimiento sobre quebradas y escorrentías naturales.

CAPITULO 7

PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL MUNICIPIO QUE CONTRIBUYEN A LA CONSOLIDACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

LOS PLANES PARCIALES COMO PARTE DEL PLANEAMIENTO FÍSICO

ARTICULO 161. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan Y complementan las disposiciones del esquema de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas del suelo rural y suburbanos

- a. Planes parciales relacionados con la ejecución de infraestructura constitutiva del patrimonio público destinado a la instalación, conducción y prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.
- b. Planes parciales relacionados con la conservación, producción habilitación y adecuación, de los bienes de uso público incluidos dentro del espacio público del área urbana, planes dentro de los cuales se encuentra:
- c. Plan de zonas verdes y recreativos de uso público
- d. Planes parciales relacionados con la conservación del medio ambiente, manejo de basuras y control del impacto ambiental generado por actividades urbanas y extractivas.
- e. Plan Parcial para el desarrollo del Plan Vial, en lo relacionado con la evaluación, diseño del trazado, cambio de tipología vial y adquisición de predios.
- f. Planes parciales relacionados con el sistema de vivienda de interés social, para el mejoramiento, renovación y habilitación de zonas residenciales y la reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para la reubicación de asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad de sus habitantes.
- g. Planes parciales para zonas rurales, que permita el uso racional del suelo y facilitar la dotación de sus infraestructuras de transporte, servicios públicos domiciliarios y equipamiento mínimo.
- h. Planes parciales para las zonas suburbanas (cabeceras corregimentales), que facilite la dotación de su infraestructura de transporte, servicios públicos domiciliarios y equipamiento mínimo.

PROYECTOS ESTRATEGICOS.

CONCEPTO.

ARTICULO 162. Los proyectos estratégicos que presenta el Plan de Ordenamiento son un conjunto de actuaciones orientadas a la obtención de los principales objetivos estratégicos

del Plan, ya que generan impactos significativos en la estructura espacial y orientan favorablemente el desarrollo del Municipio.

PARAGRAFO. Adoptase los programas y proyectos que contribuyen a la consolidación de los Sistemas Estructurantes, que concreta los propósitos del Plan De Ordenamiento Territorial de Quibdó, en él contenidos, los cuales deberán ser posicionados en forma específica el Plan de Desarrollo, en sus distintas vigencias, determinando fuentes principales de la gestión pública y articulando las actuaciones sectoriales.

SISTEMA ECONOMICO

ARTICULO 163.

Para la formulación se consideran los siguientes programas:

a) Reforestación; b) Especies menores; c) Estimulo a los productores; d) Piscicultura; e) Implementación de alternativas productivas f) Gestión minera g) forestal; h) Floricultura i) turismo

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	VALOR ESTIMADO (Millones)	Nivel de Gestión			FUENTES DE FINANCIACION
				Plazo ²			
				C	M	L	
REFORESTACION	Reforestación para la explotación en las zonas de protección – producción de acuerdo al mapa de uso recomendado del territorio	Explotar económicamente el área rural productora mediante la siembra de especies nativas	300	X	X	X	MUNICIPIO ICN MINAGRICULTURA REGALIAS
ESPECIES MENORES	Asistencia técnica y capacitación para el fomento de la cría de especies menores en las 27 cabeceras corregimentales y en los resguardos indígenas	Generar excedentes que garanticen la base alimentaria y el nivel de ingresos de la población	150	X	X		MUNICIPIO MINAGRICULTURA ICN

² PLAZO C= CORTO M = MEDIANO L = LARGO

ESTIMULO A LOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS	Asistencia técnica para el estímulo a los productores agropecuarios en la cuenca del Munguidó, Tagachi, Guadalupe, Tutunendo y resguardos indígenas	Incentivar el desarrollo agropecuario del municipio	160	X	X	X	MUNICIPIO MINAGRICULTURA ICN
PISCICULTURA	Asistencia técnica y capacitación para el fomento piscícola	Desarrollar la actividad piscícola en el área rural y resguardos indígenas, para mejorar las condiciones de vida de los habitantes	100	X	X		MUNICIPIO MINAGRICULTURA ICN
IMPLEMENTACION DE ALTERNATIVAS PRODUCTIVAS	Investigación y fomento de granjas experimentales en Tutunendo, Tagachí, Campo Bonito y en los resguardos indígenas	Explorar la alternativa de producción de legumbres y frutales	200	X	X		MUNICIPIO MINAGRICULTURA ICN
GESTION MINERA	Investigación y fomento de alternativas de explotación minera en los sectores de Negua, Guayabal, La Troje, Icho, Tutunendo, La equis, Cabí, Rio Quito	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Propiciar un desarrollo minero sustentable en las áreas donde se esta realizando la actividad ◆ Reactivar y fomentar las formas organizativas mineras 	100	X	X	X	MUNICIPIO MINMINAS ICN

FORESTAL	Explotación y aprovechamiento del recurso maderero en las zonas productivas del sector rural	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Organizar planes de manejo y aprovechamiento del bosque ◆ Incentivar los procesos de transformación y tratamiento de la madera 	800		X	X	MUNICIPIO MINAGRICULTURA ICN
FLORICULTURA	Investigación y fomento a la explotación de flores exóticas en la cuenca del río Munguidó	Crear nuevas alternativas de desarrollo para el municipio	150		X	X	MUNICIPIO MINAGRICULTURA ICN
TURISTICO	Explotación de áreas con belleza paisajística e hídrica de las diversas región del Municipio	<ul style="list-style-type: none"> - Aprovechar la cristalinidad de las fuentes hídricas de los diferentes ríos - potencializar las ciénagas de los sectores de Munguidó, Tagachí, las mercedes para el desarrollo de un turismo ecológico 	700	X	X	X	MUNICIPIO MINCULTURA MINAMBIENTE ICN
	- Capacitación en desarrollo micro empresarial en servicios turísticos - Turismo ecológico	Formación de tripulaciones capacitadas en la guía turística y en la atención al turista que permitan darle solvencia y estabilidad a los proyectos de ecoturismo	60	X	X		
		- Generar empleo mediante un desarrollo ecoturístico del municipio	160		X	X	
	Diseño y Construcción de un muelle turístico	Aprovechar turísticamente la red hidrográfica del municipio	300		X	X	

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL

ARTICULO 164. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del

municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano, el sistema vial rural y el sistema de transporte fluvial. En el componente urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano, plan vial peatonal rural y el sistema fluvial de transporte

a. Plan vial urbano b. Plan vial rural c. Plan vial regional d. Plan de transporte fluvial y portuario

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	VALOR ESTIMADO (Millones)	Nivel de gestión			FUENTE DE FINANCIACION
				Plazo.			
				C	M	L	
PLAN VIAL URBANO	CONSTRUCCION DE ANDENES	Velar por la seguridad ciudadana	600	X			MUNICIPIO
	RECUPERACION DE ANDENES	Recuperar el espacio público	100	X			
	CONSTRUCCION DE VIAS	Planificar el desarrollo urbanístico del municipio	2500	X	X	X	
	AMPLIACION Y RECTIFICACION DE VIAS	Facilitar el transito vehicular en el municipio	900	X	X	X	
	PAVIMENTACION	Facilitar el transporte en el municipio	2500	X	X	X	
	DEMARCACION DE PARADEROS	Organizar el proceso de servicio urbano de pasajeros	100	X			
	PROYECTO EDUCATIVO VIAL	Desarrollar campañas educativas para conductores , motociclistas y peatones	50	X			
	Construcción de terminales de transporte urbano	Organizar el proceso de arribo y salida de pasajeros en el municipio	500		X		
	semaforización	Reducir la accidentalidad y contribuir a la organización vial	20	X			
	Mantenimiento vial	Garantizar el buen estado de las vías	800	X	X	X	

	◆ Diseño y Construcción de la circunvalar	◆ Descongestionar la malla vial central	1200	X	X		
PLAN VIAL RURAL	◆ Mejoramiento del corredor vial entre los diferentes corregimientos y comunidades indígenas	◆ Organizar los caminos entre: Calahorra Campo bonito- el Tambo, comunicación terrestre entre Sanceno y la carretera a Guayabal, unión de la carretera Guadalupe San José de Purre, mejorar los caminos entre Mojaudó y Jitradó Y las comunidades indígenas	1800	X	X		MUNICIPIO ICN
	◆ Mejoramiento y trazado de las vías peatonales de las cabeceras corregimentales	◆ Mejorar las vías en las localidades de: altagracia, las mercedes, Tutunendo, Tagachí, la troje ◆ Construir el puente en : Pacurita,	400		X		
PLAN VIAL REGIONAL	◆ Construcción de carreteras	◆ Coadyuvar en el proceso requerido para la construcción de las carreteras intermunicipales entre Quibdó – y la costa pacífica	300		X	X	MUNICIPIO MINTRANSPORTE ICN
		coadyuvar en la construcción del canal seco Quibdó Istmina	300		X	X	
		coadyuvar en la construcción de la carretera Quibdó Medellín	300	X	X		

PLAN DE TRANSPORT E FLUVIAL Y PORTUARIO	◆ Construcción del puerto multimodal	◆ Propiciar el incremento de la capacidad productiva de la zona y facilitar la comercialización de productos agrícolas entre las poblaciones	1500		X	X	MUNICIPIO MINTRANSPORTE ICN
	◆ Mantenimiento de los cauces de los ríos	◆ Mejorar el transporte fluvial de los habitantes de las poblaciones ubicadas en los ríos Munguidó, Negua, la troje, Atrato	100	X	X	X	
	◆ construcción de terminales portuarios	◆ dotar a las comunidades de puertos fluviales	500	X	X		
	◆ mejoramiento de la red fluvial	◆ implementar el proceso de señalización fluvial	50	X			
	◆ mantenimiento fluvial	◆ Dragado y mantenimiento de las cuencas para la navegabilidad	100	X	X		

ARTICULO 165.

SISTEMA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Acueducto,; b) Alcantarillado. c) electrificación d) aseo público ; e) Telecomunicaciones

Sistema de prestación de servicio públicos domiciliarios

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	VALOR ESTIMADO	Nivel de gestión			FUENTES DE FINANCIACION
				Plazo.			
				C	M	L	

AGUA POTABLE	Construcción y adecuación del sistema de agua potable en la cabecera municipal	Mejorar las condiciones higiénicas de la población mediante la construcción de los sistemas de acueducto	1500	X	X	X	MUNICIPIO MINDESARROLL O ICN
	Construcción y/o adecuación del sistema de agua potable en las cabeceras corregimentales	Mejorar las condiciones de salubridad , en las poblaciones de: las mercedes, Guayabal, sanceno, barranco, B/Naurita, B/Nemota, Negua, Sta Lucia del fuerte, Villa del Rosario, San Fco de Ichó, Tutunendo, Alta gracia, Calahorra, Winandó, Jitrado, Bellaluz, Jaguo, Mojaudó, Tagachí, San antonio de Icho	600				
	Construcción y adecuación del sistema de agua potable en las comunidades indígenas	◆ Mejorar las condiciones higiénicas en las comunidades indígenas	300				

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	VALOR ESTIMADO	Nivel de gestión			FUENTE DE FINANCIACION
				Plazo.			
				C	M	L	
PLAN LOCAL DE SALUD	♦ Ampliación del hospital Ismael Roldan	Mejorar la cobertura, eficiencia y calidad de oferta y servicios de salud, mediante la ampliación del personal y la planta física	300	X	X	X	MUNICIPIO MINSALUD ICN
	♦ Construcción y dotación de puestos de salud en las comunidades indígenas	Mejorar la calidad de los servicios de salud en las comunidades indígenas, mediante la construcción y dotación de puestos de salud	300				
	♦ Construcción de los puestos de salud en los corregimientos de las Mercedes, Barranco y Bellaluz	- mejorar la prestación y calidad del servicio de salud en los corregimientos de las Mercedes, Barranco y Bellaluz	100				

	♦ Dotación de los puestos de salud de los diferentes corregimiento	- Crear las condiciones para el funcionamiento de los puestos de salud en los 27 corregimientos del municipio de Quibdó - Racionalizar los servicios y las remisiones, mediante la dotación y adecuación de los puestos de salud	120	X	X	X	
	♦ Implementación del servicio médico móvil de salud	Organizar una red de visitas médicas periódicas a los diferentes puestos de salud de los diferentes corregimientos y resguardos indígenas	300	X	X	X	
	♦ Atención a la población vulnerable	Velar por el bienestar de la población discapitada, de la tercera edad, y los niños	150	X	X	X	

<p>EDUCACION Y CULTURA</p>	<p>◆ Asistencia técnica y capacitación para la formulación del PEI y adecuación curricular al programa económico del municipio, en las localidades de Tagachí, Tutunendo, y Campo bonito</p>	<p>Potencializar el desarrollo económico del municipio de Quibdó - Implementar el área vocacional, dotándolo de laboratorio y granjas experimentales</p>	<p>70</p>	<p>X</p>	<p>X</p>		
	<p>Mejoramiento de la infraestructura escolar en todo el municipio</p>	<p>◆ Adecuar la infraestructura existente a las necesidades locativas requeridas para un plantel educativo ◆ Implementación del plan de Racionalización de la educación</p>	<p>800</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	
	<p>◆ Construcción de espacios para el fomento de la expresión cultural ◆ Recuperación de las construcciones que constituyen patrimonio arquitectónico y cultural del municipio</p>	<p>◆ Reforzar la identidad y el patrimonio cultural de la región mediante la construcción de espacios para la cultura ◆ coadyuvar en la Restauración, arquitectónica de las siguientes construcciones de carácter Nacional:</p>	<p>300 700</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	

		<p><i>Antiguo Hospital, colegio carrasquilla, carcel anayancy, escuela modelo, Palacio episcopal</i></p> <p>♦ <i>velar por recuperar las siguientes construcciones de carácter municipal</i></p> <p>teatro Cesar Conto, casa Medina, las casas Bechara, cinco quinta , Perea Aluma, andagueda, parque centenario, catedral San francisco de Asís, la casa .acia</p>					
<p>PLAN DE RECREACION Y DEPORTE</p>	<p>♦ Construcción de escenarios deportivos y parques recreativos en las cabeceras corregimentales</p> <p>♦ Construcción de parques en la cabecera corregimental</p>	<p>♦ Fomentar el deporte en el municipio, mediante la Construcción de escenarios deportivos y parques en todos los corregimientos</p> <p>♦ Dotar a la población de espacios para la recreación mediante la construcción de parques, (Plazoleta franciscana en donde funciona la</p>	<p>900</p> <p>900</p>	X	X	X	

		Bombería, construir parque en el obrero y en Samper. Al norte de aeropuerto, sobre la carretera quibdó Medellín por el sector de samarcanda	2000				
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Potencialización del Malecon como espacio cultural y recreativo ◆ Construcción de escenarios deportivos ◆ Recreación para la juventud estudiantil 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Mejorar la estructura paisajistica y recreativa del área urbana del municipio de Quibdó ◆ Fomento del deporte en la juventud chocona ◆ Dotar a las escuelas de espacios recreativos tendiente a la formación integral de la juventud 	1000				
			600				
			800				
DESPLAZADOS	◆ Asistencia socio técnica a los desplazados	◆ Coadyuvar en el mejoramiento de las condiciones de estadía transitoria en Quibdó y en el proceso de regreso a sus respectivos sitios	120	X			

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO**ARTICULO 167.**

A)Plazas Satélites de mercado; b) Terminal de Transporte

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	VALOR ESTIMADO	Nivel de gestión			FUENTES DE FINANCIACION
				Plazo			
				C	M	L	
PLAZA DE MERCADO	Construcción de plazas de mercado sectoriales	Dotar a la población de un lugar adecuado para la comercialización de los productos de la región.	300		X		MUNICIPIO ICN
MATADERO	Control de los mataderos clandestinos	Proteger a la población de problemas fitosanitarios por el manejo inadecuado de los mataderos clandestinos	50	X			MUNICIPIO
CEMENTERIO	Protección del área circundante al cementerio en la cabecera municipal	Realizar un proceso de recuperación del área aledaña al cementerio	30	X			MUNICIPIO ICN
	Reubicación del cementerios	◆ Reubicar el cementerios en el área de desarrollo de la circunvalar	180	X	X		

SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**ARTICULO 168**

a) Programa de mejoramiento b) Programa de reubicación

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	VALOR ESTIMADO	Nivel de gestión			FUENTES DE FINANCIACION
				Plazo.			
				C	M	L	

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	♦ Mejoramiento de las viviendas en la cabecera municipal	Mejorar el nivel de vida de la población del municipio a través de cambios en las viviendas y el habitat municipal	500	X	X	MUNICIPIO MINDESARROLLO ICN
	♦ Mejoramiento de las viviendas en las cabeceras corregimentales	Impulsar programas de viviendas de interes social en las cabeceras corregimentales	1400	X	X	
			1500	X		
			800		X	

	♦ Reubicación de viviendas	Vincular la población ubicada en las zonas de alto riesgo a los programas de interés social				
	♦ Construcción de viviendas en las comunidades indígenas del municipio	Mejorar el nivel de vida de las comunidades indígenas e integrar los resguardos a los programas de vivienda de interés social				
	♦ Gestión para la reubicación de las viviendas ubicadas en las zonas de cauce	Adquirir los dineros necesarios para la reubicación de las viviendas en zonas de alto riesgo	400			

SISTEMA AMBIENTAL

ARTICULO 169.

Plan de protección del recurso hídrico; b) Plan de educación y promoción para el manejo ambiental; c) Igualmente en coordinación con las comunidades locales y sus organizaciones, se desarrollarán mecanismos para desestimular la adopción de prácticas ambientales insostenibles.

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	VALOR ESTIMADO	Nivel de gestión			FUENTES DE FINANCIACION
				Plazo.			
				C	M	L	
PROTECCION DEL SISTEMA HIDRICO	♦ Reforestación de los nacimientos de la red hídrica municipal y recuperación de las rondas hídricas del municipio.	♦ Revegetalar el margen de aislamiento de los ríos de los centros poblados ♦ Limpieza de los cauces de desechos sólidos	300	X	X	X	MUNICIPIO MINAMBIENTE ICN

EDUCACION Y PROMOCION	♦ Divulgación de la problemática y alternativas de manejo ambiental	Concientizar a la población sobre su compromiso con la problemática ambiental	60	X			MUNICIPIO MINAMBIENTE ICN
REUBICACIÓN POBLACIONAL	♦ Protección ambiental de las cuencas hídricas ♦ Restricción de las construcciones en laderas	♦ Proteger las rondas de las quebradas la yesca, el Caraño, la Cascorba y Cabí ♦ Proteger la vida y bienes de la población de los desastres posibles por mal manejo de los cortes en los terrenos	150		X	X	MINAMBIENTE ICN
Reforestación	♦ reforestación de las áreas afectadas por explotación minera y forestal	♦ Recuperar los suelos degradados por las actividades económicas	200		X	X	

SISTEMA DE AMENAZAS Y RIESGOS

ARTICULO 170. Plan de manejo de riesgos y fortalecimiento institucional y financiero

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	V/R ESTIMADO	Nivel de gestión			FUENTE DE FINANCIACION
				Plazo.			
				C	M	L	
PLAN DE MANEJO DE RIESGOS Y FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL	♦ Fortalecimiento del comité local de emergencia ♦	Dotar el comité local de emergencia de los elementos requeridos para que pueda cumplir las funciones establecidas	300	X	X		MUNICIPIO ICN

	◆ Cuerpo de bomberos	Dotar a la comunidad de un sistema de protección contra los incendios	500	X	X	
	◆ Inventario municipal de asentamientos en zonas de riesgos	Elaborar el censo detallado de población vivienda e infraestructura de los asentamientos sub normales	10	X		
	REUBICACIÓN DE BOMBAS DE GASOLINA	Poteger la comunidad de (catástrofes) incendios potenciales	400		X	
	Reubicación del puesto de policía		1200		X	X

SISTEMA DE INFORMACION MUNICIPAL.

ARTICULO 171. Que permita desarrollar e implementar una estructura orgánica, catastro municipal y la sistematización municipal, acorde a las exigencias de planificación estipulada en el POT. El municipio propenderá por adelantar las siguientes acciones.

- a). Conformación del archivo documentario y cartográfico
- b). Actualización catastral y predial
- c). Sistematización de los procesos administrativos

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	V/R ESTIMADO	Nivel de gestión			FUENTE DE FINANCIACION
				Plazo.			
				C	M	L	
PLAN DE ORGANIZACIÓN MUNICIPAL	◆ Organización del archivo documentario y cartográfico	Consolidar la base documental y cartográfica del municipio	30	X	X		MUNICIPIO ICN
	◆ Sistematización de los procesos administrativos	Organizar la base de datos para el procesamiento de la información	100		X		
	◆ Actualización catastral y predial.	Consolidar la base de rentas del municipio.	25		X		

**SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y PARTICIPACION COMUNITARIA
ARTICULO 172.**

- a). Organización administrativa y fortalecimiento institucional
- b). Plan de manejo del territorio colectivo y resguardos indígenas
- c). Programa de capacitación y educación. En desarrollo de los artículos 24,38,51,53 y concordantes con la Ley 70/93, el municipio propiciará y facilitará la capacitación de los integrantes de las comunidades locales en el desarrollo de practicas y técnicas adecuadas de producción para asegurar el éxito económico y el desarrollo sustentable de los integrantes de la región.

El municipio propiciará la concertación con las comunidades negras y terceros, para adelantar actividades de investigación, capacitación, fomento, extensión y transferencia de tecnologías apropiadas para el aprovechamiento ecológico, cultural, social y económicamente sustentable de los recursos naturales, a fin de fortalecer su patrimonio económico y cultural.

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	V/R ESTIMADO	Nivel de gestión			FUENTE DE FINANCIACION
				Plazo.			
				C	M	L	
PLAN DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL MUNICIPAL	Organización Administrativa y fortalecimiento institucional.	Consolidar la estructura y los procesos administrativos y de actualización del recurso humano	130	X	X		MUNICIPIO ICN
	♦ Territorios colectivos e indígenas	Articular el plan de manejo de los territorios colectivos e indígenas con la proyección del municipio	20	X			
	♦ Seguimiento y evaluación del EOT.	Garantizar la continuidad del proceso de desarrollo del municipio	12	X	X	X	

	◆ Centro administrativo y cultural	Dotar a la administración municipal de unas instalaciones dignas para el desarrollo de sus funciones	5000		X	
--	------------------------------------	--	------	--	---	--

SISTEMA DE INVESTIGACIÓN

ARTICULO 173. El municipio participará del proceso investigativo en los campos Biofísicos, Sociales y económicos para fortalecer la oferta Biofísica del municipio, el desarrollo económico y socio cultural

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	V/R ESTIMADO	Nivel de gestión			FUENTE DE FINANCIACION
				Plazo.			
				C	M	L	
INVESTIGACIÓN	◆ SISTEMA BIOFÍSICO MUNICIPAL	Coadyuvar en los procesos investigativos de la oferta biofísica del municipio	200	X	X	X	
	DESARROLLO ECONOMICO	Fomento de investigaciones de tecnologías apropiadas de extracción y producción, agrícola y forestal	200	X	X	X	
		Desarrollo de practicas alternativas de producción	200	X	X	X	
	SOCIAL	Participar en las investigaciones socio culturales del municipio	200	X	X	X	

PARTE V. DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO 1 PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

LICENCIAS.

ARTICULO 174: El proceso de urbanización y desarrollo de un predio que se pretenda realizar en el área del Municipio será aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal o los curadores urbanos, una vez se desarrollen las normativas urbanísticas y de construcción correspondientes. Se expedirá la licencia o permiso para ejecutar las obras de urbanismo y saneamiento, de acuerdo con las normas establecidas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Ley 2150 de 1995 y en la Ley 9 de 1989. La tramitación para la obtención de licencias o permisos de toda clase, que se estén adelantando a la entrada en vigencia del presente acuerdo, podrá seguir su curso, conforme a las disposiciones, bajo las cuales se iniciará, salvo en casos en que los interesados no realicen ninguna gestión ante la Secretaría de Planeación Municipal, durante los 6 meses posteriores a la entrada en vigencia del presente acuerdo. Sin embargo, podrán acogerse a las disposiciones de este acuerdo todos interesados que expresamente así lo manifiesten a la Secretaría de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 1: La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio y determinará los documentos requeridos para cada caso y se abstendrá de recibir las solicitudes incompletas, así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTICULO 175: CODIGO DE CONSTRUCCION Y DEFINICIONES DE TRAMITACION. La Administración Municipal elaborará un proyecto de Acuerdo sobre el Código de Construcción para el Municipio, en un término no mayor de un 1 año, contado a partir de la vigencia del presente Acuerdo. Deberá contemplar la definición del trámite de licencias y sanciones, los incentivos tributarios y crediticios, así como las tarifas diferenciales de servicios públicos, para la implementación de programas de interés general.

ARTICULO 176. RESPONSABILIDAD. Como norma general los costos de las obras de infraestructura de redes viales y de servicios públicos domiciliarios serán de cargo de los propietarios de los terrenos objeto de la adecuación. Los planes de ordenamiento y programas de ejecución determinarán las excepciones para los casos de programas de vivienda de interés social, siempre y cuando la participación o municipal se refleje en las condiciones de adquisición de las unidades de vivienda resultantes.

El urbanizador y el constructor, así como los arquitectos e ingenieros que firman los planos y memorias que constituyen los documentos de soporte de la solicitud de licencias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas.

AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO

ARTICULO 177. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 178: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, se solicita cambio de uso.

3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

ARTICULO 179: Licencia para Obras de Urbanismo.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

ARTICULO 180: Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 181: a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera

b. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

c. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CODECHOCO o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de CODECHOCO para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

CURADORES URBANOS.

ARTICULO 182. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación. La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción. El Alcalde municipal podrá designar un curador único, acogiéndose a las disposiciones y requisitos establecidos por la Ley 388 de 1997.

SANCIONES

ARTICULO 183: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia.
2. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

PARÁGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

ARTICULO 184: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 185: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policiva tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar

riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 186: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

ARTICULO 187: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, **podrá solicitar ante la autoridad competente** la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

ESTATUTO DE MEJORAMIENTO Y PRESERVACION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

ARTICULO 188. Revístase al Alcalde Municipal para que dentro del término de un (1) año contados a partir de la sanción de este acuerdo, expida el Estatuto de Mejoramiento y Preservación del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, el cual deberá ser preparado en coordinación con las autoridades ambientales, municipales y departamentales. El Estatuto de Mejoramiento y Preservación del Medio Ambiente y los Recursos naturales definirá, entre otros aspectos, los siguientes:

- 1- La clasificación de las actividades urbanas y rurales según su impacto ambiental.
- 2- Los límites permisibles de descargas residuales sólidas, líquidas, gaseosas, energéticas o de otra índole generados por actividades en las explotaciones mineras, que puedan afectar los medios naturales del agua, aire y suelo.
- 3- Los controles necesarios para lograr el correcto funcionamiento de instalaciones existentes.
- 4- Los requisitos de tramitación que se deberán presentar para realizar todas aquellas actividades que hayan sido clasificadas como posibles focos de contaminación, para el otorgamiento de su correspondiente licencia o permisos atendiendo las disposiciones de la Ley 70/93, Decreto reglamentario 1745 de 1995 y la Ley 160/94 y Decreto 1791/96 y demás requisitos en los siguientes casos; Permisos de extracción de material de playa; solicitud de licencia ambiental para extracción minera; solicitud de aprovechamiento forestal; evaluación de impacto ambiental y efectos de obra de ingeniería

PARAGRAFO: La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con las autoridades ambientales municipales, departamentales y regionales, elaborará la clasificación de las actividades posibles, según su impacto ambiental y su potencial contaminante, y presentará el proyecto de decreto correspondiente.

CAPITULO 2

ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES

MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA

ARTICULO 189. Para efectos de decretar expropiación o adquisición de inmuebles, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los fines señalados en el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los cuales deberán cumplir con los objetivos y regulaciones de usos del suelo establecidos en el presente Plan de Ordenamiento.

PARÁGRAFO. Cuando la Administración decida utilizar el mecanismo de expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que la hacen posible, será de la Oficina de Planeación Municipal.

CAPITULO 3 PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

CONCEPTO

ARTICULO 190. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la C.P., las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. El municipio destinará la participación a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general de la calidad urbanística del territorio municipal.

HECHOS GENERADORES.

ARTICULO 191. Constituyen hechos generadores de la participación de la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y, que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable o incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes;

- a. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- b. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
- d. Las obras públicas en los términos señalados en la Ley.

PARÁGRAFO 1. La Administración Municipal, a través de la Oficina de Planeación especificará y delimitará las zonas o sub. Zonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo cuando fuere el caso.

PARÁGRAFO 2. La Administración municipal, podrá decidir si se cobra la participación de la plusvalía en los sitios donde acorde con los planes parciales se dé algunos de los hechos generadores de que tratan los literales a y b.

MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 192. El Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta

(30%) y el cincuenta (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomándose en cuenta las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

EXENCIONES.

ARTICULO 193. La administración Municipal exonerará el pago de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

ARTICULO 194: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías peatonales, vehiculares, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

CAPITULO 4 FACULTADES ESPECIALES

RECURSOS DE APELACIÓN Y REPOSICION.

ARTICULO 195. Por la vía gubernativa proceden los recursos de apelación o reposición contra las decisiones adoptadas por las autoridades de Planeación Municipal. El recurso de apelación puede interponerse directamente, o como subsidiario de la reposición y ambos se resuelven de plano. La apelación deberá otorgarse en el efecto suspensivo.

VIGENCIAS Y REVISION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 196: Considerase la vigencia del presente acuerdo, la establecida por el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, para los Planes de Ordenamiento Municipal amerita la revisión de sus contenidos, lo siguiente:

- 1- La conclusión y materialización de los Planes Parciales definidos a partir de las directrices del presente acuerdo, los Proyectos de Espacio Público.
- 2- El cubrimiento total y el logro de las metas de mejoramiento integral de la Areas central tradicional.
- 3- El cambio sustancial de las circunstancias actuales del proceso de ocupación y apropiación territorial del Municipio de Quibdó y su área urbana.

- 4- La necesidad de ajustes derivados de alianzas intermunicipales o en función de la concreción de políticas regionales de clara conveniencia para el logro de los principios establecidos en el presente acuerdo.

ARTICULO 197: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Quibdó.**

ARTICULO 198: Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO.

ARTICULO 199: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Quibdó, Chocó a los