

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 1 de 54

D E C R E T O 118

S E P T I E M B R E 26 DE 2012

“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS LICENCIAS URBANISTICAS, AL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES, AL USO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y DEMÁS ACCIONES A CARGO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE QUIMBAYA QUINDIO”

EL ALCALDE POPULAR DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO, en uso de sus Facultades legales y constitucionales, y

C O N S I D E R A N D O :

- A. Que En Junio 29 de 2003 se promulgó por parte del Honorable Concejo Municipal de Quimbaya Quindío el Acuerdo Nro. 021 “por medio del cual se expidió el código de Urbanismo para el Municipio de Quimbaya Quindío, en cumplimiento a lo establecido como plan parcial del Acuerdo 013 de Junio 27 del año 2000, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA.
- B. Que conforme a lo anterior, Mediante sentencia del Tribunal Administrativo del Quindío de fecha Mayo 20 de 2010 declaro por vicios procedimentales el código de Urbanismo (Acuerdo 021 de 2003) considerando que en el mismo no hubo una concertación ni con la comunidad, ni con la Corporación Autónoma Regional del Quindío, pasos esenciales que consagra la Ley 388 de 1993 para su expedición.
- C. Que en consecuencia el Municipio de Quimbaya quedo con una carencia de un sistema normativo que determine o regule la expedición de las Licencias urbanísticas y demás normas municipales en el ordenamiento territorial, hasta tanto no se expida un nuevo sistema normativo y por lo pronto fue expedido el Decreto No. 064 de Agosto 6 de 2010 por medio del cual se adoptan disposiciones Nacionales en cuanto a normas de Construcción y Urbanismo para el Municipio de Quimbaya.
- D. Que la presente administración considera pertinente la necesidad de subsanar temporalmente las falencias que se presentan, producto de haber generalizado el marco jurídico que rige para el Ordenamiento Territorial y

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 2 de 54

haber reglado para nuestro territorio, las normas contenidas en dicho marco, a través de un acto administrativo a la luz del ordenamiento jurídico.

- E. Que el Honorable Concejo Municipal de Quimbaya, EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES ARTICULO (313-4) Y LEGALES (LEY 136/94 ART. 32), y en desarrollo del artículo 48 de la Ley 9' de 1989, el artículo 7 de la ley 675 de 2001, el párrafo del artículo 7 y el artículo 9 de la Ley 810 de 2003 y el artículo 108 de la Ley 812 de 2003, así como el Decreto 1469 de Abril 30 de 2010, y en especial lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, Expidió el Acuerdo No. 031 de Agosto 31 de 2012 "POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE FACULTADES PRO-TEMPORE AL EJECUTIVO MUNICIPAL PARA REGULAR LAS LICENCIAS URBANISTICAS Y EL USO DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO"
- F. Que conforme a lo anterior, El Artículo Primero del Acuerdo 031 de Agosto 31 de 2012, Faculto al Alcalde Municipal por el Término de Un (1) mes a partir de la fecha de su aprobación, sanción y promulgación para la expedición del presente acto administrativo.
- G. Que conforme al Artículo Tercero del Acuerdo 031 de Agosto 31 de 2012, el presente Decreto tendrá vigencia hasta la aprobación y promulgación del nuevo PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "PBOT", el cual regulara las nuevas actuaciones urbanísticas,
- H. Que en consecuencia, este despacho, en mérito de lo enunciado

DECRETA

CAPÍTULO I

SISTEMA NORMATIVO URBANISTICO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

En Armonía y correspondencia con el artículo 1º de la Ley 902 de 2004.

Que modifica el ARTÍCULO 15. NORMAS URBANISTICAS de la ley 388 de 1997.

SECCIÓN I.

INTRODUCCIÓN.

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Estas normas están jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 3 de 54

1. Normas urbanísticas generales

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

Las normas urbanísticas generales tienen por objeto:

- 1.1 Especificar las **cesiones urbanísticas**, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en terrenos.
- 1.2. Definir las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los **procesos de edificación**.
- 1.3 Formular las características de la **red vial secundaria** y la localización.
- 1.4. Definir las correspondientes **afectaciones de terrenos para equipamientos colectivos** de interés público o social a escala zonal o local.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 4 de 54

SECCIÓN II.

NORMATIDAD

ARTÍCULO 1. ZONAS NORMATIVAS.

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

ARTÍCULO 2. CLASIFICACIÓN. El suelo urbano se clasifica en cuatro zonas normativas. A saber:

1. **ZONA 1 - CENTRO**
2. **ZONA 2 - BARRIOS CONSOLIDADOS**
3. **ZONA 3 - NUEVAS BARRIALIDADES** (construcciones desde el año 2000 a sep.de 2012)
4. **ZONA 4 - SUELOS DE DESARROLLO**

PARÁGRAFO 1. Para la expedición de cualquier tipo de licencia la Secretaría de Planeación e Infraestructura tendrá en cuenta la presente clasificación de zonas normativas, y además exigirá el cumplimiento de la clasificación de los suelos contenida en el documento Zonificación de Amenazas Geológicas para los Municipios del Eje Cafetero Afectados por el Sismo del 25 de Enero de 1999 (Cabecera Municipal de Quimbaya – Quindío).

ZONA 1 - CENTRO

ARTÍCULO 3. DESCRIPCIÓN.

Se encuentra ubicada en el centro de la estructura urbana del municipio y cuenta con un Área aproximada de 221 Hectáreas. En ella se desarrollan las principales actividades Comerciales y de Servicios de la ciudad y del municipio.

La Zona Centro presenta características urbanas, tales como: Alturas entre 1 y 7 pisos, diversas actividades en los usos residencial, comercial, de servicios y servicios comunitarios, y además una estructura definida por una cuadrícula ortogonal homogénea.

Los barrios comprendidos en esta zona son: el Centro – San José. Localización desde la Calle 22 con cra 4ta esquina, subiendo por la calle 22 hasta la cra. 8a. Por la cra 8a hasta la calle 13, sube por la calle 13 hasta la cra 10, por la calle 10 hasta calle 11 y baja por la calle11 hasta la cra. 4ta.

El centro tiene un área de **25,71 Has**

ARTÍCULO 4. USO E INTENSIDAD DEL USO DEL SUELO. (Principal, Complementario y Prohibido).

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 5 de 54

A. El uso principal para esta zona es el uso comercial de los grupos 2 y 3

GRUPO 2. Compatibles con el uso residencial, pero con restricciones en su localización por tener algún impacto ambiental o urbanístico dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios:		GRUPO 3. Establecimientos que por la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no es compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.	
Venta de Bienes: a. Textiles al detal: almacenes de ropa, de telas y paños, de cortinas. b. Artículos para el hogar: almacenes de muebles, de electrodomésticos, de artículos para el hogar. c. Artículos de cuero y varios. d. Artículos fonográficos: almacenes de discos. e. Artículos de lujo: joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas. f. Instrumental: equipos científicos y aparatos fotográficos. g. Respuestos eléctricos y electrónicos. h. Artículos de ferreterías. i. Exhibición y ventas de vehículos. j. Ventas de artículos funerarios (funerarias) k. Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, agropecuarios y artículos de construcción, (material de río, cemento y ladrillo).	Venta de Servicios. a. Recreativos: cines, tabernas, cafés conciertos, bolos, juegos de mesa permitidos, clubes sociales. b. Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza. c. Reparación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías, encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores eléctricos y electrónicos. d. Profesionales: oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros, economistas, odontólogos, etc. e. Turístico: hoteles, aparta - hoteles y residencias. f. Financieros: compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores. g. Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorros. h. Alimenticios: restaurantes y cafeterías. i. Parqueaderos: provisionales y permanentes. j. Casas distribuidoras o importadoras. k. Salas de velación.	Venta de Bienes: a. Distribuidoras mayoristas: alimentos, bebidas, drogas. b. Ferreterías y construcción. Maquinaria y equipo. d. Varios: bodegas de almacenamiento, depósitos, trilladoras y compras de café. e. expendios de carne, salsamentarías, f. Supermercado.	Venta de Servicios: a. Recreativos: asadores, estaderos, tabernas. Fuentes de soda y discotecas. (marco de la Plaza Principal)

A.1. No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.

A.2. Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en casos de accidentes o eventos de emergencia.

A.3. La construcción, ampliaciones, modificaciones, y reparaciones deberán ser presentados ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.

B. USOS COMPLEMENTARIOS:

B.1. Uso de vivienda

Bifamiliar y multifamiliar desde 2 pisos hasta de 4 Pisos.

B.2. Uso Institucional:

B.2.1. Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 6 de 54

B.2.2. Grupo 2: No compatibles con el uso residencial y con restricciones en su localización, tales como: Policía, Cárcel, anfiteatros, centros de rehabilitación, instalaciones militares y similares a las actividades en las que se ubican.

B.3. Uso de Servicio Comunitario:

B.3.1. TIPO A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que en razón de su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.

B.3.1.1. Grupo 1. De educación (usca1). Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.

B.3.1.2. Grupo 2. De salud. Puestos y centros de salud, consultorios particulares, clínicas y hospitales.

B.3.1.3. Grupo 3. De educación. Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, universidades.

B.3.1.4. Grupo 4. De comunicaciones Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.

B.3.2. TIPO B Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de ciudad, que por su cubrimiento y magnitud considerables producen un alto impacto ambiental y urbanístico y requieren restricción de localización. Su localización debe ser consultada y autorizada por la junta de planeación.

Grupo 1. De abastecimiento. Plaza de mercado.

Grupo 2. De transporte Terminales terrestres de pasajeros y de carga.

Grupo 3. De servicios públicos Acueducto, alcantarillado y energía (Subestaciones).

B.4. USO RECREACIONAL.

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

B.4.1. GRUPO 1. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

B.4.2. GRUPO 2. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

C. EL USO PROHIBIDO:

C.1. El uso comercial de los grupos 4 y 5

C.2. El uso Industrial

C.2.1. INDUSTRIA EXTRACTIVA (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.

C.2.2. INDUSTRIA TRANSFORMADORA (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo al tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 7 de 54

generan los establecimientos industriales, estos se dividen en tres (3) grupos así: Grupo uno (1), Grupo dos (2) y Grupo tres (3).

ARTÍCULO 5. ZONA 1 - BARRIOS CONSOLIDADOS:

DESCRIPCIÓN. Se localiza alrededor de la zona centro, con un Área de 36,09 Has. Se caracterizan por tener un número de pisos máximo hasta los tres (3) mts, su uso principal es el uso de vivienda y el complementario es el uso comercial tipo 1. Esto es venta de bienes y servicios locales. En esta zona se presenta conflictos de uso de suelo en sectores puntuales como la existencia de uso industrial y de servicio automotriz.

Los barrios que pertenecen a esta zona son: El Rocío, Gualanday, Policarpa, el obrero, Buenos Aires, González Gaitán, y vocacional.

Alturas en número de pisos permitida es de mínimo 2 pisos y máximo 5 pisos. Altura de piso a techo es Mínimo 7.5mts y máximo 15.5 mts.

ARTÍCULO 6. USO E INTENSIDAD DEL USO DEL SUELO. ZONA 1. (Principal, Complementario y Prohibido).

A. EL USO PRINCIPAL

El uso principal para esta zona es el uso residencial Bifamiliar y multifamiliar.

B. USOS COMPLEMENTARIOS:

B.1. Uso comercial

B.1.1. Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.

B.1.1.1. Venta de Bienes:

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

B.1.1.2. Venta de Servicios:

- a. Servicios personales: Salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería
- b. Servicios alimenticios al detal: Cafeterías y heladerías
- c. Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.

B.1.1.2.1 No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.

B.1.1.2.2 Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en casos de accidentes o eventos de emergencia.

B.1.1.2.3. La construcción, ampliaciones, modificaciones, y reparaciones deberán ser presentados ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 8 de 54

B.2. Uso Institucional:

B.2.1. Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.

B.3. Uso de Servicio Comunitario:

B.3.1. TIPO A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que en razón de su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.

B.3.1.1. Grupo 1. De educación (usca1). Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.

B.3.1.2. Grupo 2. De salud. Puestos y centros de salud, consultorios particulares.

B.3.1.3. Grupo 3. De educación: Jardines y preescolares, escuelas, colegios.

B.3.1.4. Grupo 4. De comunicaciones Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.

B.4. Uso Recreacional.

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

B.4.1. GRUPO 1. Compatibles con el Uso Residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

C. EL USO PROHIBIDO:

C.1. Está prohibido el uso comercial de los grupos 3, 4 y 5

<p>GRUPO 3. Establecimientos que por la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no es compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.</p>	<p>GRUPO 4: Establecimientos dedicados a la venta de servicios que debido al equipo de actividades que en ellos se realiza, producen un impacto social negativo y por ello tienen restricciones de localización:</p>	<p>GRUPO 5: Establecimientos que por estar dedicados a la actividad que en ellos se desarrolla producen un impacto social negativo mayor y por ello requieren mayores restricciones de localización.</p>
---	---	---

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 9 de 54

Venta de Bienes: a. Distribuidoras mayoristas: alimentos, bebidas, drogas. b. Ferreterías y construcción. Maquinaria y equipo. d. Varios: bodegas de almacenamiento, depósitos, trilladoras y compras de café. e. expendios de carne, salsamentarias, f. Supermercado.	Venta de Servicios: a. Recreativos: asadores, estaderos, tabernas. Fuentes de soda y discotecas. (marco de la Plaza Principal)	Venta de Bienes: a. Grilles y bares b. Cantinas y bares c. Casas de lenocinio	Venta de Servicios: a. Moteles, amoblados y similares. b. Talleres de mecánica automotriz y pintura
--	--	---	--

C.2. El uso Industrial

C.2.1. INDUSTRIA EXTRACTIVA (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.

C.2.2. INDUSTRIA TRANSFORMADORA (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo al tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en tres (3) grupos así: Grupo uno (1), Grupo dos (2) y Grupo tres (3).

ARTÍCULO 7. ZONA 2 - NUEVAS BARRIALIDADES.

DESCRIPCIÓN. Se localiza alrededor de la zona barrios consolidados, con un Área aproximada de **36,09 Ha.**

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

Los barrios comprendidos en esta zona son: La Urbanización Agualinda y La Ciudadela El Sueño. Anmuncic, Apuquín, Ceilán, La Orquídea, Clementina, Cacique, Cincuentenario, Nueva Alejandría, Nuevo Horizonte, El Rocío, El Mirador, Gualanday, La Elvira, La Paz, Las 10 Casas, Palma de Cera, Planviteq, Pueblo Nuevo, Sierra Ochoa, Villa Laura, Vicente López y 1 de Octubre.

ARTÍCULO 8. DELIMITACIÓN. Comprende a las áreas poligonales de cada sector enunciado como una barrialidad

ARTÍCULO 9. USO E INTENSIDAD DEL USO DEL SUELO. (Principal, Complementario y Prohibido).

A. EL USO PRINCIPAL

El uso principal para esta zona es el uso residencial unifamiliar y Bifamiliar.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 10 de 54

B. USOS COMPLEMENTARIOS:

B.1. Uso comercial

B.1.1. Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.

B.1.1.1. Venta de Bienes:

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

B.1.1.2. Venta de Servicios:

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

B.1.1.2.1 Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en casos de accidentes o eventos de emergencia.

B.1.1.2.2. La construcción, ampliaciones, modificaciones, y reparaciones deberán ser presentados ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.

b.1.1.2.3. No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.

B.2. Uso Institucional:

B.2.1. Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.

B.3. Uso de Servicio Comunitario:

b.3.1. TIPO A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que en razón de su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.

B.3.1. Grupo 1. De educación: Jardines y preescolares, escuelas, colegios.

B.4. Uso Recreacional.

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

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 11 de 54

B.4.1. GRUPO 1. Compatibles con el Uso Residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

C. EL USO PROHIBIDO:

C.1. Está prohibido el uso comercial de los grupos 2, 3, 4 y 5

GRUPO 2.		GRUPO 3.		GRUPO 4:	GRUPO 5:
Compatibles con el uso residencial, pero con restricciones en su localización por tener algún impacto ambiental o urbanístico dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios:		Establecimientos que por la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no es compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.		Establecimientos dedicados a la venta de servicios que debido al equipo de actividades que en ellos se realiza, producen un impacto social negativo y por ello tienen restricciones de localización:	Establecimientos que por estar dedicados a la actividad que en ellos se desarrolla producen un impacto social negativo mayor y por ello requieren mayores restricciones de localización.
Venta de Bienes: a. Textiles al detal: almacenes de ropa, de telas y paños, de cortinas. b. Artículos para el hogar: almacenes de muebles, de electrodomésticos, de artículos para el hogar. c. Artículos de cuero y varios. d. Artículos fonográficos: almacenes de discos. e. Artículos de lujo: joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas. f. Instrumental: equipos científicos y aparatos fotográficos. g. Respuestos eléctricos y electrónicos. h. Artículos de ferreterías. i. Exhibición y ventas de vehículos. j. Ventas de artículos funerarios (funerarias) k. Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, agropecuarios y artículos de construcción, (material de río, cemento y ladrillo).	Venta de Servicios. a. Recreativos: cines, tabernas, cafés conciertos, bolos, juegos de mesa permitidos, clubes sociales. b. Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza. c. Reparación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías, encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores eléctricos y electrónicos. d. Profesionales: oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros, economistas, odontólogos, etc. e. Turístico: hoteles, aparta - hoteles y residencias. f. Financieros: compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.	Venta de Bienes: a. Distribuidoras mayoristas: alimentos, bebidas, drogas. b. Ferreterías y construcción. c. Maquinaria y equipo. d. Varios: bodegas de almacenamiento, depósitos, trilladoras y compras de café. e. expendios de carne, salsamentarias, f. Supermercado.	Venta de Servicios: a. Recreativos: asadores, estaderos, tabernas. fuentes de soda y discotecas. (marco de la Plaza Principal).	Venta de Bienes: a. Grilles y bares b. Cantinas y bares c. Casas de lenocinio	Venta de Servicios: a. Moteles, amoblados y similares. b. Talleres de mecánica automotriz y pintura.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 12 de 54

	g. Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorros.		
	h. Alimenticios: restaurantes y cafeterías.		
	i. Parqueaderos: provisionales y permanentes.		
	j. Casas distribuidoras o importadoras.		
	k. Salas de velación.		

C.2. El uso Industrial

C.2.1. INDUSTRIA EXTRACTIVA (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.

C.2.2. INDUSTRIA TRANSFORMADORA (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo al tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en tres (3) grupos así: Grupo uno (1), Grupo dos (2) y Grupo tres (3).

ARTÍCULO 10. RESTRICCIÓN DE USO POR SU IMPACTO

1. POR SU IMPACTO SOCIAL

A. AMOBLADOS, MOTELES Y SIMILARES (US4.1).

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

Aislamiento: Zonas verdes de aislamiento y transición con un ancho mínimo de 10 metros sobre el costado de la vía pública independientes de los retiros ya establecidos por la ley 1228 de 2008.

B. CASAS DE LENOCINIO, COREOGRÁFICOS, Y SIMILARES (US4.2).

Localización: Deberán estar localizadas en áreas retiradas de zonas de uso residencial, usos comunitarios y como mínimo a 100 metros y no podrán localizarse sobre los ejes viales estructurantes.

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

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

2. POR SU IMPACTO FÍSICO Y URBANÍSTICO

A. TALLERES (US4.3). metalmecánica, mecánica automotriz y pintura, Diagnosticentros, Servitecas, mantenimiento automotriz con capacidad mayor a diez (10) vehículos.

Requisitos:

B. Solicitud del uso del suelo ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 13 de 54

- C. Visto bueno de las empresas públicas de energía y la Secretaría de Tránsito para las instalaciones correspondientes.
- D. Cumplir con los espacios mínimos de servicios para su funcionamiento tales como: baño, vestier, ducha, depósito, zona de trabajo, parqueo, circulación y maniobra de vehículos, zonas de administración y atención al cliente (oficina).

3. ESTACIONES DE LLENADO (US4.4). Se entiende por estación de llenado el establecimiento que se dedica únicamente a la comercialización de combustibles y lubricantes, para su instalación deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Aislamiento: Las construcciones deberán estar aisladas de las edificaciones vecinas a una distancia mínima de 4.00 metros, además, deberá cumplir con las normas del Ministerio de Minas y Energía.

Localización: Esta debe ubicarse sobre los ejes estructurantes que sirven de salida a la ciudad. Debe estar alejado de construcciones de alta densidad poblacional. No se podrán ubicar en zonas de actividad residencial, que ocupen altas densidades

Servicios mínimos: Debe cumplir con los servicios mínimos de oficinas, depósitos, cafeterías y baños.

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

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

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

Certificado de uso del suelo.

Certificado del Cuerpo de Bomberos.

Certificado de la Secretaría de tránsito.

Certificados nacionales

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

4. POR SU IMPACTO AMBIENTAL

A. CEMENTERIOS (US4.5). Cementerios, Jardines de paz, Campo santo y hornos crematorios.

Localización: La localización será en área distinta a la demarcada como centro de la ciudad y a una distancia no menor de 500 m. de edificaciones como hospitales, escuelas, colegios, centros educativos, mataderos, plantas de procesamientos de alimentos y supermercados.

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

Estudios: deberá elaborarse un estudio de impacto ambiental.

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

Parqueaderos: Se debe disponer de un área de parqueo con capacidad mínima de 70 vehículos. Se podrán exigir áreas mayores o menores con base en las condiciones de transito vehicular o de volumen de servicios.

Áreas de Servicio: Las edificaciones que se destinen a la administración deberán incluir además, los servicios esenciales a su función, los siguientes: Osarios, puesto de primeros auxilios, depósitos, compactadores e incineradores y unidades sanitarias.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 14 de 54

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

EXPENDIOS DE MATERIALES EXPLOSIVOS (US4.6). Los expendios de materiales explosivos están prohibidos en el municipio de Quimbaya.

5. LOS RELLENOS SANITARIOS no podrán localizarse dentro de los perímetros urbanos, ni en las áreas de expansión, ni en desarrollos suburbanos, ni sobre pendientes que pertenezca a causas de aguas. Esta regla será aplicada para las plantas de tratamiento, conforme a lo establecido en el artículo 79 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 11. CESIONES. El propietario del predio de todo proceso nuevo de construcción de carácter individual o agrupado sujeto al trámite de licencia de tipo: **Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción e Intervención y ocupación del espacio público. Y licencia de construcción y sus modalidades: 1. Obra nueva, Ampliación, Adecuación, Modificación, Restauración, Reforzamiento Estructural, Demolición. Reconstrucción y cerramientos** que se establecen en el decreto 1469 de 2009, deben ceder al municipio de Quimbaya, mediante Escritura Pública con destinación específica, los suelos para la localización de los equipamientos institucionales, sociales, deportivos y recreativos según se presenta en la siguiente tabla.

USOS - EQUIPAMIENTO	DETALLE	M ² mínimo por habitante de la construcción sujeta a trámite de licencia ¹
USO DE SERVICIOS COMUNITARIOS. GRUPO 1. Y 3 DE EDUCACIÓN	GUARDERÍA	12 por Estudiante
	JARDÍN INFANTIL	
	ESCUELA PRIMARIA	
	COLEGIO DE SECUNDARIA	
USO RECREACIONAL GRUPO 1	JUEGOS PARA NIÑO	15 por Habitante
	CANCHA MÚLTIPLE	
	PARQUE DE BARRIO	
USO RECREACIONAL GRUPO 2	PARQUE ZONAL	15 por Habitante
	PARQUE MUNICIPAL	
	CENTRO DEPORTIVO	
USO SOCIAL	SALON COMUNAL.	2.5 por Habitante
	PUESTO DE SALUD	5 por Habitante
	CASETA DE RESIDUOS SÓLIDOS	0.5 por Habitante
ESTANDAR DE EQUIPAMIENTO.		12
ESTANDAR DE ESPACIO PÚBLICO.		15

PARÁGRAFO 1. La construcción de estos equipamientos es con cargo al urbanizador ó al constructor.

PARÁGRAFO 2. Así mismo el propietario del predio debe ceder 5% de los m2 construido sujetos al trámite de licencia. Para el suelo destinado a las vías públicas que determine el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Plan Vial, y los demás suelos para vías

¹ Este se calcula según Nro. de habitantes por estrato al que pertenece el predio sujeto al trámite de licencia. Esto basado en datos DANE (habitante en una unidad de vivienda según DANE)

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 15 de 54

resultantes del proyecto de urbanización o parcelación son con cargo al constructor ó dueño del proyecto.

PARÁGRAFO 3. La cesión obligatoria de protección incluye las Áreas de Protección de las rondas de río o aguas, la cual es de 30 metros a cada lado a partir del punto máximo de inundación de las corrientes hídricas.

ARTÍCULO 12. CLASIFICACIÓN DE CESIONES Las cesiones se clasifican en dos (2) grupos, así:

1. Cesiones Tipo A
2. Cesiones Tipo B.

ARTÍCULO 13. CESIONES TIPO A. DEFINICIÓN. Las cesiones tipo A son las áreas transferidas por el urbanizador al municipio a título gratuito, para uso público, en un desarrollo por sistema de loteo individual, agrupación y conjunto.

ARTÍCULO 14. CESIONES TIPO A. DISTRIBUCIÓN. Las cesiones Tipo A se distribuirán en servicios recreativos y en servicios comunales.

CUADRO 1. GUÍA PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

USOS	EQUIPAMIENTO	M ² POR HABITANTE
USO DE SERVICIOS COMUNITARIOS. GRUPO 1. Y 3 DE EDUCACIÓN	GUARDERÍA	12 por Estudiante
	JARDÍN INFANTIL	
	ESCUELA PRIMARIA	
	COLEGIO DE SECUNDARIA	
USO RECREACIONAL GRUPO 1	JUEGOS PARA NIÑO	15 por Habitante
	CANCHA MÚLTIPLE	
	PARQUE DE BARRIO	
USO RECREACIONAL GRUPO 2	PARQUE ZONAL	15 por Habitante
	PARQUE MUNICIPAL	
	CENTRO DEPORTIVO	
USO SOCIAL	SALON COMUNAL.	2.5 por Habitante
	PUESTO DE SALUD	5 por Habitante
	CASETA DE RESIDUOS SÓLIDOS	0.5 por Habitante
ESTANDAR DE EQUIPAMIENTO.		12
ESTANDAR DE ESPACIO PÚBLICO.		15

ARTÍCULO 15. CESIONES. APROBACIÓN. Las áreas de cesión deben ser aprobadas por la secretaría de Planeación e Infraestructura.

ARTÍCULO 16. CESIONES. DISTRIBUCIÓN. En el tramite de la licencias Las cesiones con un destino único a equipamientos recreativos y deportivos deben entregarse conjuntamente, para aprobación los respectivos diseños.

ARTÍCULO 17. CESIONES. REQUISITOS. Las áreas de cesión deben entregarse bajo las siguientes consideraciones:

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 16 de 54

1. El área de cesión se localizará siguiendo las recomendaciones de la secretaria de Planeación e Infraestructura, la que determine la localización, de acuerdo a la conveniencia que esta represente para la ciudad.
2. Las áreas de cesión deberán localizarse contiguas a una vía v1, o v2 o de una V4 que tenga continuidad con una V1 o V2
3. El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre y cuando su valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para la ciudad, previo visto bueno de la Secretaria de Planeación e Infraestructura.
4. El municipio de Quimbaya, exigirá por intermedio de la Secretaria de Planeación e Infraestructura, la verificación de las áreas de cesión, en el momento de otorgar las licencias de construcción.
5. Las vías son de carácter obligatorio de acuerdo con los perfiles que aquí se establecen y el municipio la recibirá una vez verificado su debida dotación con pavimento, obras de alcantarillado de aguas lluvias, andenes y otros aspectos que hacen parte del perfil vial de calidad.

ARTÍCULO 18. CESIONES. DESTINACIÓN. Toda Urbanización, sea de vivienda social o no, dotará a su vecindario de áreas de recreación infantil, salón comunal, parqueo de visitantes y deposito de basuras.

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

ARTÍCULO 19. CESIONES. UBICACIÓN. Las áreas de cesión para Equipamiento institucional y social deben ubicarse contiguas a las zonas cesionadas para la recreación y el deporte, deben ubicarse sobre una vía V1.

ARTÍCULO 20. CESIONES. RESTRICCIONES DE UBICACIÓN. Las áreas para servicios recreativos y de servicios comunales no podrán ubicarse en:

1. Zonas de afectación del predio.
2. Áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
3. Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como ciénagas, áreas inundables y laderas con pendiente mayor al cuarenta grados ó cien por ciento (40° o 100%).

ARTÍCULO 21. CESIONES. APLICACIÓN DE LA NORMA. En todo tipo de urbanizaciones, las edificaciones construidas en la zona comunal, deberán cumplir con los retiros, aislamientos y normas exigidos para el resto de la urbanización.

ARTÍCULO 22. CESIONES. DISPOSICIÓN. El área de cesión de uso comunal deberá ubicarse en un (1) globo de terreno, al interior de la urbanización lo mas próximo posible al predio sujeto de la licencia y ninguno de ellos podrá ser inferior. Se acepta cesiones de zonas verdes con área inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²) cuando ésta sea el área total a ceder, siempre y cuando se localicen en un predio esquinero.

PARÁGRAFO. Estas cesiones las recibe la administración, debidamente arborizados e iluminada y libre de todo tipo de cerramientos.

ARTÍCULO 23. CESIONES ADECUACIÓN. Las áreas verdes y comunales, deberán adecuarse por parte del urbanizador, y serán empradizadas y arborizadas para su entrega al municipio, dotándolas de los servicios públicos domiciliarios y de alumbrado publico necesario para el equipamiento comunal.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 17 de 54

ARTÍCULO 24. CESIONES TIPO A. DESTINACIÓN. Las áreas de cesión de uso comunal deberán dotarse de toda la infraestructura de servicios públicos y serán destinadas a los siguientes equipamientos comunales:

ARTÍCULO 25. CESIONES. COMPENSACIONES. Las zonas con pendientes mayores podrán tener compensaciones para ser recibidas como cesiones así:

1. Las pendientes de 0 a 30 % se recibirán, por un 40% del área de cesión destinada a parques y zonas verdes
2. Las pendientes de 30 a 50% se recibirán, por un 20% del área de cesión destinada a parques y zonas verdes.
3. Las pendientes de 50%, hasta 60% se recibirán, por un 40% del área de cesión destinada a parques y zonas verdes.
4. No se recibirá pendientes mayores al 60%

ARTÍCULO 26. CESIONES TIPO B. DEFINICIÓN. Son las partes del predio transferidas por el urbanizador de un desarrollo por sistema de agrupación o de conjunto cerrado, para el equipamiento comunal privado.

ARTÍCULO 27. CESIONES TIPO B. DESTINACIÓN. El equipamiento comunal del que habla el artículo anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

1. Recreativo: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas y juegos cubiertos y canchas.
2. Mixto: Salón múltiple.
3. Educativo: Guarderías, preescolar o jardín infantil.
4. Asistencial: Enfermería, puesto de salud.
5. Administrativo: Caseta de control, seguridad y emergencia.
6. Parqueo para visitantes: Únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.
7. Adicional: Caminos peatonales.

PARÁGRAFO. En las áreas de cesión Tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a accesos vehiculares y aquellas para parqueaderos de residentes

ARTÍCULO 28. CESIONES TIPO B. EN CONJUNTO CERRADO. Las parcelaciones o agrupaciones diseñadas como conjunto cerrado cederán a la copropiedad las áreas de cesión tipo B correspondientes.

ARTÍCULO 29. CESIONES. PROYECTOS DE EJECUCIÓN POR ETAPAS. Para proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponden a la ejecución de la etapa respectiva.

1. Recreativo: Parques, juegos infantiles y zonas verdes.
2. Mixto: Salón múltiple. Gimnasio.
3. Administrativo: Administración.
4. Educativo: Guardería.
5. Asistencial: Enfermería
6. Adicional: Zonas verdes.

ARTÍCULO 30. CESIONES TIPO B. PARA USOS RECREATIVO, SOCIAL Y EDUCATIVO, ASISTENCIAL Y ADMINISTRATIVO. Las áreas de cesión para agrupaciones de vivienda se distribuirán de la siguiente manera:

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 18 de 54

- USO RECREATIVO.** Quince metros cuadrados 15 mts^2 para juegos infantiles y zonas verdes. Las zonas exigidas deberán plantearse en áreas libres integradas, útiles para tal fin, pudiéndose dividir, máximo 1 globo de terreno
- USO SOCIAL.** Doce metros cuadrados 12 m^2 se requiere un área mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la cesión para salón múltiple, juegos cubiertos o jardín infantil.
- USO EDUCATIVO.** Doce metros cuadrados 12 m^2 , se requiere un área mínima de siete con cinco por ciento (7.5%) de la cesión para usos tales como guardería y kínder. Y se requiere un área equivalente al cinco por ciento (5%) de la cesión para guardería.
- USO ASISTENCIAL.** Doce metros cuadrados 12 m^2 , se requiere un área mínima equivalente a un por ciento (1%) para usos tales como puesto de salud o enfermería.
- USO ADMINISTRATIVO.** Doce metros cuadrados 12 m^2 , se debe destinar suelo para administración, seguridad y emergencia con un área equivalente a cero dos por ciento (2 %) de la cesión y con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m^2).

PARÁGRAFO 1. Por lo menos el ochenta por ciento (80%) de las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo deberán plantearse a nivel del terreno.

PARÁGRAFO 2. Cuando se planteen agrupaciones por partes, las cesiones se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio o área a desarrollar.

ARTÍCULO 31. CESIONES TIPO B. PARA COMERCIO. Para Urbanizaciones Comerciales se exigirá el diez por ciento (10%), como mínimo, del área total construida, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

- USO RECREATIVO.** por metros cuadrados (1 m^2) de área construida se incluirá un área equivalente al cuarenta por ciento (40%), como mínimo, de las cesiones, para zonas verdes, las cuales deberán estar arborizadas.
- USO MIXTO.** Por metros cuadrados (1 m^2) de área construida se requiere para juegos infantiles salón múltiple y/o guardería.
- USO ADMINISTRATIVO.** Por metros cuadrados (1 m^2) de área construida se deberá contemplar un área para administración, seguridad y control.

PARÁGRAFO 1. Para agrupaciones con menos de mil metros cuadrados (1.000 m^2) de construcción no se exigirán este tipo de cesiones.

PARÁGRAFO 2. Las zonas verdes que se plantean deberán arborizarse.

Los predios en lo que el propietario del predio sujeto al trámite de licencia debe entregar, como cesión al municipio.

PARÁGRAFO 3. Los predios que se determinan en éste parágrafo, se han destinado para uso recreativo y deportivo, porque tienen restringido los usos e índices de ocupación y construcción rentables, consecuencia de ser predios con llenos antrópicos, donde fueron intervenidos mediante la ubicación de un lleno sanitario.

Predio 1. K7 y K8 c/le 18 L7Ñ
 Matricula: 280-173706
 Ficha Catastral: 6359401000103000
 Area_ 138 m^2

Predio 2. K7 No. 17-41. Barrio Policarpa

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 19 de 54

Matricula: 280-173705
 Ficha Catastral: 63594010001030001
 Area_ 2.285m2.

Predio 3. K. 8 No. 18-19
 Matricula: 280-173702
 Ficha Catastral: 63594010001140010
 Area_ 768m2

Predio 3. Clle 19 No. 8 -04. Barrio Pueblo nuevo
 Matricula: 280-173701
 Ficha Catastral: 63594-010001130006
 Area_ 1626m2

ARTÍCULO 32. ALTURAS. CRITERIOS DE DEFINICIÓN. La definición de las alturas permite establecer la imagen física urbana deseada para el municipio y para ello se tendrá en cuenta la zonificación establecida en el presente Código en cuanto a usos del suelo, se dan las directrices correspondientes a cada una de las zonas y sus respectivos sectores, teniendo en cuenta la influencia de sus ejes estructurantes en la conformación de su perfil urbano, de la imagen de la zona y la ciudad en general.

ARTÍCULO 33. ALTURAS. DETERMINACIÓN. La altura mínima de toda edificación, dentro del perímetro urbano, será de un (1) piso y principalmente las edificaciones institucionales y de servicios que por requerimientos funcionales solo pueden desarrollarse en una planta, de las que se localicen en sectores que presentan restricciones por sus características geotécnicas o ambientales.

PARÁGRAFO. Cuando se trate de Vivienda Unifamiliar o Vivienda de Interés Social de dos pisos, podrá preverse un desarrollo progresivo que se inicie con un solo piso, pero la licencia de construcción deberá contener el desarrollo del segundo piso.

ARTÍCULO 34. ALTURAS. ZONA POR ZONAS NORMATIVAS:

Zona	No. de pisos			Altura	
	Min	Max	Mezzanine	Min	Max
1 – Centro	2	7	Doble altura a partir de edificios mayores a 5 pisos		
3. Barrios Consolidados	2	3	No		
4. Nuevas. Barrialidades	1	2	No		
5. Suelo de desarrollo	2	7	Doble altura a partir de edificios mayores a 5 pisos		

PARÁGRAFO 1. Si la edificación va a tener cinco (5) pisos, se deberá construir una plataforma de dos (2) pisos y a partir de ésta, efectuar retiros anteriores y posteriores mínimo de tres (3.00) metros.

PARÁGRAFO 2. En el marco de la Plaza de Bolívar y la plaza del Palacio Municipal, el primer piso deberá tener altura doble de 5.0 m, y en el será posible construir mezzanine.

ARTÍCULO 35. RETIROS. Cuando una edificación va a sobrepasar la altura básica de dos (2) pisos, deberá realizar los retiros que serán especificados en el siguiente cuadro:

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 20 de 54

CUADRO 10. RETIROS EN ALTURA

No. DE PISOS POR ENCIMA DE LA ALTURA BÁSICA	ANTEJARDÍN MÍNIMO	REIRO FRONTAL DESPUÉS DE LA ALTURA BÁSICA	REIRO POSTERIOR OBLIGATORIO	REIRO LATERAL
2 pisos con antejardín obligatorio	3.00	3.00	3.00	—
2 pisos sin antejardín obligatorio	—	3.00	3.00	—

PARÁGRAFO. Los retiros frontales en el área de antejardín serán con el objeto de incrementar el espacio público. Todos los retiros podrán realizarse a partir del primer piso.

ARTÍCULO 36. RETIROS. LOTES MEDIANEROS CON PENDIENTES. Las edificaciones medianeras en lotes pendientes que tengan fachada sobre una vía, podrán tener sobre la medianería posterior una altura sin retroceso hasta el nivel del andén. A partir de éste deberá dejar un retiro posterior de 3.00 m.

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

PARÁGRAFO 2 El área construida por debajo del nivel del andén en lotes medianeros con frente a una sola vía con o sin antejardín, no se tendrá en cuenta para efectos del índice de construcción, pero sí para la liquidación del impuesto.

ARTÍCULO 37. RETIROS. LOTES ESQUINEROS.

1. Cuando la vía desciende a partir de la esquina: Las edificaciones esquineras frente a vías con pendientes superiores al 20%, podrán tener una altura sin retroceso hasta el nivel de andén en la esquina, a partir de éste deberá producirse un retroceso lateral y posterior de 3.00 m. hasta alcanzar la altura de plataforma (2 ó 3 pisos); en el cual se deberá producir un retiro frontal de 3.00 m. (donde no exista antejardín) y lateral de 3.00 m. para todos los casos.

2. En los demás casos: se regirán por las normas de los artículos anteriores.

PARÁGRAFO: El área construida diferente a parqueaderos por debajo del nivel de andén en la esquina, se contará solo en el 50% para efectos del índice de construcción, pero toda su área total se tendrá en cuenta para la liquidación del impuesto.

ARTÍCULO 38. RETROCESOS. Se realizarán retrocesos en el frente de las edificaciones, en las vías donde según el plan vial se haya definido ensanche y en aquellos costados de cuadra donde se haya efectuado retroceso en más del 30% de su longitud y se harán con base al retroceso existente que ocupe mayor longitud en la cuadra.

ARTÍCULO 39. RETROCESOS. IMPLICACIÓN. El retroceso de una edificación implica ampliar el ancho del andén y solamente éste deberá recortarse cuando se haya realizado todo el retiro en el costado de la cuadra.

ARTÍCULO 40. RETROCESOS. REPARACIONES MENORES. Cuando por razones de salubridad, higiene, seguridad y/o mantenimiento, sea necesario realizar reparaciones menores, éstas podrán efectuarse sin hacer el retroceso; siempre y cuando no hayan modificaciones en el área construida, en su

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 21 de 54

estructura y en el uso del inmueble y que cuando el área a afectar no sea requerida para ensanches prioritarios.

ARTÍCULO 41. VOLADIZOS. El voladizo deberá ser paralelo a la vía existente y sus extremos perpendiculares a ellas.

ARTÍCULO 42. VOLADIZOS. ALTURA SOBRE UN ANDÉN. La altura libre mínima de un voladizo sobre un andén será de 2.50 m.

ARTÍCULO 43. VOLADIZOS. ALTURA SOBRE UN ANDÉN EN LA PLAZA DE BOLÍVAR. La altura libre mínima de un voladizo sobre un andén en el marco de la Plaza de Bolívar será de cinco metros (5 m.), teniendo en cuenta que el primer piso debe tener altura doble.

ARTÍCULO 44. VOLADIZOS. ALTURA SOBRE UN ANTEJARDÍN. La altura libre mínima de un voladizo sobre un antejardín será de 2.20 m.

ARTÍCULO 45. VOLADIZOS. LONGITUD. Para cada una de las Zonas la longitud del voladizo será diferencial (ver cuadros de alturas por Zonas).

ARTÍCULO 46. VOLADIZOS. LONGITUD EXCEPCIONAL. La construcción que no esté comprendida por los anteriores artículos, tendrá especificada en la licencia, las dimensiones de los voladizos permitidos, los cuales se tomarán con base al Artículo siguiente.

ARTÍCULO 47. VOLADIZOS. OTRAS LONGITUDES. En sectores consolidadas las dimensiones de los voladizos estarán sujetas no solo a las condiciones anteriores, sino también, se tomarán con base a las construcciones colindantes que cumplan las normas y al tipo de voladizo predominante en la cuadra.

ARTÍCULO 48. VOLADIZOS. ACABADOS. Las paredes laterales que sobresalgan debido a la construcción de un voladizo, deberán ser manejadas con los mismos materiales empleados en la fachada.

ARTÍCULO 49. OCHAVES. Se deberán hacer ochaves en las construcciones y andenes cuando de acuerdo a la norma no se requiere el retiro de antejardines.

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

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

ARTÍCULO 50. OCHAVES. DISEÑO. Para el diseño y construcción de ochaves, deberán seguirse las siguientes reglas:

1. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea mayor o igual a 90 grados; los ochaves deberán seguir una línea de mínimo 3 m. de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por los parámetros respectivos.
2. Para lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea menor de 90 grados, se podrán construir en forma curva de tal manera que la resultante sea tangente a las líneas de las dos fachadas, a una distancia de 3.00 m. del punto de unión de las mismas o de su proyección.
3. En las urbanizaciones nuevas, los ochaves se harán siguiendo las especificaciones de radio de sardineles contenidas en el presente artículo.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 22 de 54

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

ARTÍCULO 51. OCHAVES. DIMENSIÓN MÍNIMA. Toda construcción nueva, deberá realizar un ochave mínimo de 3.00 m., a excepción de los ochaves en vías peatonales, reglamentados en el siguiente Artículo.

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

ARTÍCULO 52. OCHAVES. DIMENSIÓN MÍNIMA EN VÍAS PEATONALES. Los ochaves en vías peatonales serán mínimo de 2.00 m.

ARTÍCULO 53. SEPARADORES VIALES. Los separadores viales son elementos importantes en la conformación de los perfiles viales y deberán ser considerados como áreas de control ambiental, utilizándolos solamente como zonas verdes, permitiéndose en ellos la siembra de árboles tipo arbusto de corte bajo medio.

ARTÍCULO 54. ANDENES. Los andenes deben construirse en todas las vías públicas con elementos modulares, en material antideslizante, según las dimensiones, calidades específicas y requeridas en las licencias expedidas por la Secretaría de Planeación e Infraestructura, quien podrá exigir el levantamiento, reparación y construcción, cuando no cumpla con los requisitos establecidos en la licencia y ordenar su construcción donde no los hubiese.

PARAGRAFO: En el caso del Parque Principal o Plaza de Bolívar no se permitirán cambios arquitectónicos y de amoblamiento urbano, salvo en los casos aprobados por el Honorable Concejo Municipal.

ARTÍCULO 55. ANDENES. PARÁMETROS DE DISEÑO. Los andenes deben construirse con un ancho libre mínimo de 1.50 m. del nivel de la calzada y la pendiente transversal, será mínimo del 0.5% y máximo de 2%.

ARTÍCULO 56. ANDENES. OBSTACULOS. No se permitirá ubicar en los andenes obstáculos que impidan la circulación peatonal, tales como señales, avisos, casetas y similares.

ARTÍCULO 57. ANDENES. ESCALINATAS Y RAMPAS. No se permitirá construir en el andén reglamentario ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, a excepción de las rampas para circulación de discapacitados y de acceso a garajes o parqueaderos.

ARTÍCULO 58. ANDENES. RAMPAS. Se permitirá la interrupción de los andenes sólo con el fin de lograr pequeñas rampas para dar acceso a garajes o parqueaderos exclusivamente, en una distancia equivalente al 20% del ancho del andén, a partir del borde exterior del sardinel sin exceder de medio metro (0.50 m). y para las rampas de acceso a discapacitados.

ARTÍCULO 59. ANDENES. SUBSUELO. No se permitirá ningún tipo de construcción debajo del área del andén, excepto aquellas que hagan parte de las redes de servicio público.

ARTÍCULO 60. ANDENES. ANDENES SECUNDARIOS. Los andenes secundarios, construidos paralelos al andén principal, para dar acceso a semisótanos, sótanos o primeros pisos, se permitirán cuando el nivel del andén principal, cumpla en sus dimensiones y demás especificaciones establecidas. Cuando

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 23 de 54

esto se de, deberá colocarse baranda de protección en la separación de los niveles, para la seguridad del peatón.

ARTÍCULO 61. ANDENES. ARBORIZACIÓN. En los andenes con un ancho libre mínimo de dos metros y medio (2.50 m) se deberá sembrar vegetación autorizada por la Secretaría de Planeación e Infraestructura a una distancia de treinta centímetros (0.30 m) del borde exterior del sardinel y con su respectiva rejilla protectora a nivel de piso, la cual tendrá un diámetro mínimo de setenta centímetros (0.70 m) y terminará a una distancia mínima del paramento de un metro y medio (1.50 m).

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

PARÁGRAFO 2. Las rejillas protectoras de la carrera 6 entre la Plaza e Bolívar y el Palacio Municipal serán de 1.00 m. de diámetro, con un anillo metálico externo de 1.00 m y un anillo metálico interno de 0.30 m.

ARTÍCULO 62. En las calles con pendientes superiores al 33%, el andén podrá construirse en forma de escalinata y deberán producirse descansos cada 10 contrahuellas, con contrahuella de 15 y huella de 30 cm y pasamanos a una altura de noventa centímetros (0.90)

ARTÍCULO 63. ESCALINATAS. En los sectores donde se haga necesaria la construcción de escalinatas, estas deberán tener las siguientes especificaciones: Ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1.20 m.), huella mínima veinticinco centímetros (0.25 m.) y contra huella máxima de dieciocho centímetros (0.18 m.).

ARTÍCULO 64. RAMPAS. Las rampas, cuyo fin es permitir la libre circulación de los discapacitados, los ancianos y los coches para bebés, se construirán en todos los andenes esquineros o remate de andén del municipio de Quimbaya, y se deben ejecutar, en primera medida, en el cruce de vías con gran circulación vehicular, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios, que presentan un flujo peatonal alto, sin obstaculizar el paso normal del peatón y ocupando mínimo cuarenta centímetros (0.40 m) de largo por setenta centímetros (0.70 m) de ancho, a partir del borde exterior del sardinel en los andenes (gráficas 11 y 12), y en dirección contraria, a partir del límite de la edificación con el antejardín en los accesos.

PARAGRAFO: si los andenes son muy altos, se deberá tener una pendiente adecuada para el fácil desplazamiento de los discapacitados.

ARTÍCULO 65. RAMPAS. GARAJES. Las rampas de acceso a garajes o parqueaderos ocuparán una distancia equivalente al veinte por ciento (20%) del andén, a partir del borde exterior del sardinel, pero sin exceder de cincuenta centímetros (0.50 m.).

ARTÍCULO 66. RAMPAS. RAMPAS ADICIONALES. Las rampas establecidas en los artículos anteriores deberán tener otras rampas, perpendiculares a la misma, como zonas de transición.

ARTÍCULO 67. ANTEJARDINES. La dimensión del antejardín en un costado de cuadra será determinada de acuerdo a los anchos especificados en las vías.

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

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 24 de 54

ARTÍCULO 68. ANTEJARDINES. PROPORCIÓN. El antejardín deberá conservarse como mínimo en zona verde en las siguientes proporciones:

- 1. ANTEJARDÍN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR:** Se tendrá que conservar en un 60% y tratarse como área verde empradizada y arborizada.
- 2. ANTEJARDÍN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Se debe conservar mínimo el 30% del antejardín como áreas verdes en jardineras, empradizadas y/o arborizadas.
- 3. ANTEJARDÍN EN USO MIXTO-COMERCIO:** Debe conservarse como mínimo el 30% en jardineras o árboles.

PARÁGRAFO 1. Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 m. y en ningún caso podrán ser ocupados con adiciones al inmueble.

PARÁGRAFO 2. La altura máxima de cerramiento con rejas o vegetación será de setenta centímetros (0.70 m) y no tendrá ningún tipo de cubierta.

ARTÍCULO 69. ANTEJARDINES. IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJES. Todas las zonas del antejardín, deberán tener impermeabilización y drenajes (lloraderos), a fin de evitar humedades en la estructura.

ARTÍCULO 70. ANTEJARDINES. NIVEL. Antejardines con pendientes negativas: se admitirá un cambio de nivel de antejardín, máximo de 1.20 m. con relación al andén y en este caso se deberá construir baranda de protección peatonal o barrera de árboles o arbustos.

ARTÍCULO 71. ANTEJARDINES. ESCALERAS. Se prohíbe ubicar escaleras en antejardines para dar acceso a un segundo piso de una edificación.

ARTÍCULO 72. REJAS. En todos aquellos predios en donde no exista antejardín, las rejas de las ventanas del primer piso podrán sobresalir de la fachada máximo quince centímetros (0.15 m).

PARÁGRAFO. En estos predios las rejas de las ventanas de los demás pisos podrán sobresalir de la fachada máximo veinte centímetros (0.20 m).

ARTÍCULO 73. REJAS. EN ANTEJARDÍN. En los predios donde exista antejardín las rejas de las ventanas de cualquiera de los pisos podrán sobresalir de la fachada máximo veinte centímetros (0.20 m).

ARTÍCULO 74. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. La localización de los vanos para efectos de comunicación, iluminación, ventilación o extracción, debe ser hacia el patio o áreas libres comunes del edificio y ubicarse siempre a una distancia mínima de tres metros (3 m.) de predios vecinos.

ARTÍCULO 75. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. APLICACIÓN. En la vivienda, los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, cocinas y patios de ropa deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural.

ARTÍCULO 76. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. APLICACIÓN OPCIONAL. Los estares, baños y patios de ropa, podrán ser iluminados por marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable su ventilación natural.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 25 de 54

ARTÍCULO 77. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. UNIDAD BÁSICA. La unidad básica de vivienda deberá contar con espacio multiusos, cocina, ropas y baño, iluminados y ventilados directamente.

ARTÍCULO 78. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. PATIOS. El área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación en unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares hasta de cinco (5) pisos, contados desde el primer piso habitable, será de mínimo nueve metros cuadrados (9 m²) con un ancho mínimo de tres metros (3 m) entre lados opuestos.

ARTÍCULO 79. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. OPCIONAL PATIOS. Los patios no deberán tener ninguna obstrucción en área o en altura. Estos podrán ser cubiertos con elementos transparentes o translúcidos, y la cubierta deberá sobresalir de tal forma que la ventilación se de adecuadamente.

ARTÍCULO 80. ALTURAS INTERIORES. En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda los espacios habitables deben tener una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m) y excepcionalmente dos metros treinta centímetros (2.30 m) en Vivienda de Interés Social, medidos desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado o una altura de dos metros veinte centímetros (2.20 m) en la parte más baja cuando se trate de cielo rasos no horizontales.

ARTÍCULO 81. TERRAZAS. En ninguna edificación se puede cambiar el uso de las terrazas, ni adaptarlas como espacio habitable, cuando éstos sean causados por los retiros requeridos para incrementar la altura básica.

ARTÍCULO 82. CIRCULACIONES. Todos los niveles de una edificación se deben comunicar por medio de zonas de circulación exclusivamente peatonal (rampas, escaleras).

ARTÍCULO 83. CIRCULACIONES. ANCHO MÍNIMO. El ancho mínimo de pasajes, rampas, corredores o escaleras se determinará de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO 1. ANCHO MÍNIMO DE PASAJES, RAMPAS, CORREDORES O ESCALERAS

USO DE LA EDIFICACION	PRINCIPALES	SECUNDARIOS
Vivienda Unifamiliar	0.90 m	0.90 m
Vivienda Multifamiliar	1.20 m	1.20 m
Oficina	1.50 m	1.50 m
Industria	1.50 m	1.20 m
Comercio	2.00 m	1.20 m
Sociocultural	2.50 m	1.80 m
Institucional	2.50 m	1.50 m

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

ARTÍCULO 84. CIRCULACIONES. ANCHO MÍNIMO – COMPLEMENTO. El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera será igual al de ésta. Cuando un pasaje sirva a más de una escalera el ancho será los dos tercios (2/3) de la suma de los anchos exigidos a las escaleras correspondientes.

ARTÍCULO 85. CIRCULACIONES. PUERTAS. En construcciones destinadas a albergar gran cantidad de personas o donde circulen gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia fuera. Se prohíbe el uso de puertas de salida que abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera. Toda puerta de salida, deberá abrir sobre un plano horizontal, no menor en profundidad al

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 26 de 54

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

ARTÍCULO 86. CIRCULACIONES. SALIDA DE EMERGENCIA. Toda edificación de carácter institucionales, comerciales, recreativos y similares, tendrá salidas de emergencia.

ARTÍCULO 87. ESCALERAS. Las escaleras que sirven de salida de una edificación deben terminar a nivel del andén y estarán unidas mediante un descanso o espacio abierto de mínimo 1 m. de longitud..

ARTÍCULO 88. ESCALERAS. ILUMINACIÓN. Los tramos de las escaleras deberán ser iluminados por medio natural o artificial con una intensidad que permitirá un uso seguro de los mismos.

ARTÍCULO 89. ESCALERAS. PASOS. Los pasos de las escaleras se determinarán según la siguiente fórmula:

$$h + 2g = 0.62; 0.63; \text{ o } 0.64 \text{ metros.}$$

Donde, h = huella

g = contrahuella.

ARTÍCULO 90. ESCALERAS. ABANICO O CARACOL. Se permiten tramos en abanico o caracol para escaleras principales en edificaciones, siempre y cuando tengan el ancho de la huella a una distancia de medio metro (0.50 m) del foco del abanico.

ARTÍCULO 91. DE LOS ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS. En los establecimientos públicos y/o que generen flujos peatonales, se deben eliminar las barreras que dificultan el proceso de rehabilitación e integración social de los discapacitados de acuerdo a la norma nacional vigente. Estos establecimientos son los siguientes:

1. Establecimientos institucionales y de equipamiento comunitario.
2. Establecimientos de vivienda temporal, tales como:
3. Hoteles, campamentos, residencias y hospedajes.
4. Establecimientos de diversión y recreación pública, como:
5. Unidades y complejos deportivos, centros turísticos y recreativos, parques, complejos vacacionales y lugares de descanso, lugares y sitios históricos, cines, teatros y salas de espectáculo.
6. Establecimientos de servicios públicos y comerciales, tales como:
7. Supermercados, plaza de mercado, complejos comerciales y terminales de transporte.

ARTÍCULO 92. Para facilitar la movilización de los discapacitados en los establecimientos anteriores, se deben tener en cuenta las siguientes normas mínimas establecidas en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 93. RAMPAS EXTERIORES. Construidas en concreto, con acabado en gravilla lavada; con el fin de que sea un material antideslizante y también para que el cambio de textura sea señal de su existencia para invidentes.

CUADRO 2. RAMPAS EXTERIORES

Pendientes máximas	10%
Ancho mínimo	1.50 m.
Altura libre de pisos	2.40 m. (mínimo)

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 27 de 54

Longitud máxima de rampa	10.00 m.
--------------------------	----------

ARTÍCULO 94. ESCALERAS EXTERIORES

CUADRO 3. ESCALERAS EXTERIORES

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

ARTÍCULO 95. RAMPAS EN ANDENES. Las rampas de acceso en los andenes tendrán las siguientes especificaciones:

1. En todos los andenes esquineros así: setenta centímetros (0.70 m) de ancho por cuarenta centímetros (0.40 m) de largo a partir del borde exterior del sardinel.
2. En todos los andenes de las edificaciones con alto flujo peatonal así: 0.40 X 0.70 m. a partir del borde exterior del sardinel.
3. En todos los accesos a las edificaciones con alto flujo peatonal: 0.40 X 0.70 m.

ARTÍCULO 96. ACCESOS

1. El ancho mínimo de acceso a un establecimiento, será de un metro veinte centímetros (1.20 m).
2. Cuando se coloquen puertas dobles, al menos una de ellas será de mínimo metro veinte centímetros (1.20 m).
3. Las puertas no deben abrir directamente hacia espacios de circulación, exceptuándose los accesos principales.

ARTÍCULO 97. GARAJES Y PARQUEADEROS. Toda edificación deberá proveerse de espacios destinados a parqueaderos de vehículos, los cuales serán especificados con base en los metros cuadrados de vivienda, números de vivienda o estrato, según sea el caso. Para su funcionamiento se deberá prever la ubicación de los accesos sobre una vía de menor tráfico vehicular y retirado de las esquinas si es el caso.

PARÁGRAFO 1. Se podrán establecer espacios para parqueaderos de vehículos con servidumbre sin afectar la circulación principal de los vehículos.

PARÁGRAFO 2. Se debe acondicionar un cerramiento que garantice seguridad, presentación y provisión de los servicios mínimos necesarios.

ARTÍCULO 98. GARAJES Y PARQUEADEROS. EDIFICACIONES PUNTUALES. Toda edificación deberá proveerse de espacios destinados a parqueaderos de vehículos residentes, de acuerdo al siguiente cuadro:

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 28 de 54

CUADRO 4. GARAJES Y PARQUEADEROS VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR

RANGO M2	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR
VIP	1 X C / 8 Viviendas
Estrato 1	1 X C / 5 Viviendas
Estrato 2 y 3	1 X C / 3 Viviendas
Estrato 4 y 5	1 X C / 1 Viviendas
Estrato 6	2 X C / 1 Viviendas

ARTÍCULO 99. GARAJES Y PARQUEADEROS VISITANTES. URBANIZACIONES UNIFAMILIARES. Toda nueva urbanización con destino a vivienda unifamiliar, deberá proveer espacios de parqueadero de vehículos para visitantes en la siguiente proporción.

CUADRO 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR

VIVIENDA UNIFAMILIAR	
Área de lote M2 (no incluye antejardín)	Parqueaderos
VIP	1 X C / 20 viviendas
Estrato 1	1 X C / 15 viviendas
Estrato 2 y 3	1 X C / 15 viviendas
Estrato 4 y 5	1 X C / 10 viviendas
Estrato 6	1 X C / 10 viviendas

PARÁGRAFO 1. En el momento de construir las viviendas en las urbanizaciones, se exigirán los parqueaderos de acuerdo al cuadro para las construcciones puntuales;

PARÁGRAFO 2. Se podrán plantear bahías de parqueo, las cuales deberán estar integradas a la malla vial, sin afectar las áreas definidas para andén, zonas verdes y antejardines.

ARTÍCULO 100. GARAJES Y PARQUEADEROS. URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES. Toda nueva urbanización con destino a vivienda multifamiliar, deberá proveer espacios para parqueaderos de vehículos para visitantes así:

CUADRO 6. GARAJES Y PARQUEADEROS. URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES

VIVIENDA UNIFAMILIAR	
Área de lote M2 (no incluye antejardín)	Parqueaderos
VIP	1 X C / 20 viviendas
Estrato 1	1 X C / 15 viviendas
Estrato 2 y 3	1 X C / 15 viviendas
Estrato 4 y 5	1 X C / 10 viviendas
Estrato 6	1 X C / 10 viviendas

PARÁGRAFO. Los parqueaderos para vehículos de visitantes podrán ser bahías integradas a la malla vial, sin afectar las áreas definidas para andén, zonas verdes y antejardines.

ARTÍCULO 101. GARAJES Y PARQUEADEROS. CONJUNTOS CERRADOS DE VIVIENDA. Todo conjunto o agrupación de vivienda cerrado deberá proveer espacios para parqueaderos de vehículos aplicando el siguiente cuadro:

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 29 de 54

CUADRO 7. GARAJES Y PARQUEADEROS. CONJUNTOS CERRADOS DE VIVIENDA

VIVIENDA UNIFAMILIAR	
Área de lote M2 (no incluye antejardín)	Parqueaderos
VIP	1 X C / 20 viviendas
Estrato 1	1 X C / 15 viviendas
Estrato 2 y 3	1 X C / 15 viviendas
Estrato 4 y 5	1 X C / 10 viviendas
Estrato 6	1 X C / 10 viviendas

PARÁGRAFO. Los parqueaderos de vehículos de visitantes en los conjuntos, se exigirán únicamente si la urbanización no los contempló al realizarse.

ARTÍCULO 102. GARAJES Y PARQUEADEROS. ESTABLECIMIENTOS. Todo establecimiento de comercio e institucional, deberá proveer parqueo de vehículos en las siguientes proporciones.

CUADRO 8. GARAJES Y PARQUEADEROS. ESTABLECIMIENTOS

	PERMANENTES	VISITANTES
EDUCACIÓN	1 x c / 50 MTS2 AUC	1 x c / 50 MTS2 AUC
SALUD Y OTROS	1 x c / 40 MTS2 AUC	1 x c / 40 MTS2 AUC
COMERCIO	1 x c / 50 MTS2 AUC	1 x c / 50 MTS2 AUC

NOTA: AUC = ÁREA UTIL CONSTRUIDA.

ARTÍCULO 103. GARAJES Y PARQUEADEROS. ESTABLECIMIENTO DE USO MIXTO. Cuando en una edificación se de más de un uso, se aplicarán los requerimientos para cada uno de estos.

ARTÍCULO 104. GARAJES Y PARQUEADEROS. ESTABLECIMIENTO HOTELERO. El número de parqueaderos de los establecimientos hoteleros o de hospedaje, guardará proporción con el número de sus unidades habitacionales según su clase, categoría y modalidad (según la reglamentación hotelera vigente Ley 300 de 1996 o cualquiera que la adiciones o modifique).

ARTÍCULO 105. GARAJES Y PARQUEADEROS. CINES Y TEATROS. El número de parqueaderos en establecimientos destinados a cine, teatros y similares, será de un parqueo por cada 10 espectadores como mínimo y deberá diseñarse como parte de la edificación.

ARTÍCULO 106. GARAJES Y PARQUEADEROS. RAMPAS DE ACCESO. Las rampas para el acceso de vehículos desde la calle hacia el piso del garaje o parqueadero, no debe exceder al 20% de pendiente (positiva o negativa). Esta debe terminar a una distancia no menor a un metro desde la línea del andén hacia el interior del predio o edificación. El sistema de rampas de tráfico vehicular interior tendrá igualmente una pendiente no mayor al 20%.

ARTÍCULO 107. GARAJES Y PARQUEADEROS. DIMENSIONES BÁSICAS. La circulación para los vehículos debe ser de 4.00 m., como mínimo, y las dimensiones mínimas de ocupación para sitios de parqueo privado y público serán de 2.50 m. x 5.00 m.

ARTÍCULO 108. GARAJES Y PARQUEADEROS. DIMENSIONES SEGÚN SU DISPOSICIÓN. Cuando se planteen sitios de parqueos a noventa grados (90°), cuarenta y cinco grados (45°), sesenta grados (60°) y treinta grados (30°) o paralelos a la vía, los espacios mínimos requeridos serán:

CUADRO 9. GARAJES Y PARQUEADEROS. DIMENSIONES SEGÚN SU DISPOSICIÓN

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 30 de 54

GRADOS	90º	60º	45º	30º	PARALELO
A	2.50 m	2.90 m	3.55 m	5.00 m	2.50 m
L	5.00 m	5.50 m	5.50 m	4.60 m	6.00 m
LM	6.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m

Se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

A - Ancho. Es la medida resultante de la prolongación de los lados mayores de cada cupo de parqueo tomada sobre la línea que define el área de parqueo o de una de sus paralelas.

L - Largo. Es la medida de la distancia entre las líneas paralelas que delimitan frontal y posteriormente el área del parqueadero.

LM - Largo Maniobra. Es la distancia mínima existente entre las dos líneas paralelas que limitan dos áreas de parqueo de la zona de acceso.

ARTÍCULO 109. GARAJES Y PARQUEADEROS. BAHÍAS. En caso de plantearse bahías de parqueo, estas solo podrán situarse sobre vías de tráfico vehicular secundario de la agrupación o conjunto; tendrán las mismas dimensiones estipuladas en las áreas de parqueo anteriormente descritas, aceptándose la vía como zona de maniobra.

ARTÍCULO 110. GARAJES Y PARQUEADEROS. BAHÍAS ZONA CENTRO. Las bahías ubicadas en la carrera 6 entre la Plaza de Bolívar y el Palacio Municipal son solamente para uso temporal (carga y descarga de pasajeros o productos y para emergencias). No se permite su ocupación por ventas ambulantes o ventas transitorias.

PARÁGRAFO. La carga y descarga de vehículos que suministran y retiran productos de los almacenes ubicados en el tramo semipeatonal de la carrera 6 (entre la Plaza de Bolívar y el Palacio Municipal) se hará únicamente por las calles a cualquier hora o en las bahías existentes en la carrera 6 de 7:00 a 9:00 a.m. y de 8:00 a 10:00 p.m.

ARTÍCULO 111. GARAJES Y PARQUEADEROS. ESCALERAS. Las escaleras del parqueadero deberán comunicarse con el resto del edificio.

ARTÍCULO 112. GARAJES Y PARQUEADEROS. CAMBIO DE USO. No se admitirá ningún cambio de usos para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos o garajes.

PARÁGRAFO. En Viviendas en conjunto cerrado, se permitirá el cambio de uso del espacio destinado a garaje privado, previo análisis de la Secretaría de Planeación e Infraestructura sobre la vialidad de cambio de uso, cual emitirá la autorización y supervisará la readecuación de espacios con las modificaciones pertinentes para el óptimo desarrollo de su nuevo uso.

ARTÍCULO 113. GARAJES Y PARQUEADEROS. OCUPACIÓN. En ningún caso podrán ocupar las franjas correspondientes a cesiones para suelo público vías, andenes y zonas verdes recreación y equipamientos para ser destinados en parqueaderos.

ARTÍCULO 114. GARAJES Y PARQUEADEROS. TRÁMITES. El área construida para parqueaderos, así como sus accesos y zonas de circulación de los vehículos, se incluirán como parte del índice de construcción de la edificación y edificación; en el caso de liquidación de impuestos si se tendrá en cuenta dicha área.

PARÁGRAFO. El presente Artículo no aplica para edificaciones de garajes en altura.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 31 de 54

ARTÍCULO 115. VENTAS AMBULANTES. En la Plaza de Bolívar y en la carrera 6 entre la Plaza de Bolívar y el Palacio Municipal, las ventas ambulantes serán ubicadas exclusivamente en el mobiliario construido y dispuesto para tal fin, el cual será adjudicado por la Administración municipal.

PARAGRAFO: La Administración municipal no podrá conceder autorización para el funcionamiento de comercio informal en lotes o predios propiedad del municipio y en caso de ser de propiedad de un particular se debe contar con el permiso del propietario.

ARTÍCULO 116. AVISOS Y VALLAS. La instalación de avisos y vallas en el área urbana y suburbana de Quimbaya, se autorizarán únicamente, cuando estos se encuentren dispuestos en forma paralela y empotrados a las fachadas de las edificaciones en donde estos se localicen.

PARÁGRAFO. Se prohíben los avisos proyectados fuera de la construcción en un ángulo de 90°, es decir, dispuestos en forma perpendicular a las fachadas y los sujetos a tierra o a postes.

ARTÍCULO 117. AVISOS Y VALLAS. PARÁMETROS ZONA CENTRO. Los avisos adheridos – empotrados a la pared de las edificaciones ubicadas en la calle 16 entre carreras 4 y 5, en el marco de la Plaza de Bolívar, en la carrera 6 entre la Plaza e Bolívar y el Palacio Municipal y en el marco de la plaza del Palacio Municipal, deben tener las medidas altura max .70– largo máximo 1:2, deben ser de fondo claro - en tonalidades colores tierra – y letras en colores fuertes.

PARÁGRAFO 1. Para establecimientos ubicados en el primer piso, el largo del aviso no debe ser mayor al ancho de la puerta

PARÁGRAFO 2. Para establecimientos ubicados en el segundo piso, el largo del aviso debe ser igual al largo del aviso del primer piso

ARTÍCULO 118. ANTENAS. En las edificaciones de cuatro (5) pisos o más se deberá instalar una red de circuito cerrado de vigilancia.

ARTÍCULO 119. ANTENAS. UBICACIÓN EN ÁREAS COMUNES. Las antenas de telecomunicaciones sobre áreas comunes, solo podrán ser instaladas previa la autorización de los copropietarios, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos de copropiedad y en concordancia con las normas legales vigentes

ARTÍCULO 120. ANTENAS. LIMITACIÓN DE LA UBICACIÓN. No se permitirá la colocación de antenas de telecomunicaciones en zonas de antejardín o en el retiro frontal obligatorio estipulado para las normas del sector. Tampoco podrán ubicarse sobre las áreas destinadas a uso público tales como: zonas verdes, Parques, recreación, reforestación, vías vehiculares o peatonales, servicios colectivos o comunales, plazoletas y demás áreas cedidas o no al Municipio que hayan adquirido el carácter de bien de uso público.

Tampoco se podrán ubicar Antenas, ni torres de trasmisión de telefonía celular u otro servicio, en el perímetro urbano del Municipio, sin consentimiento de los habitantes del sector, a través o representados por su respectiva Junta de Acción Comunal, lo cual debe socializarse previamente con la comunidad y de ninguna manera se podrán instalar mas de una en cada sector o vereda del Municipio.

ARTÍCULO 121. ANTENAS. LIMITACIÓN DE UBICACIÓN POR IMAGEN. No se permite la ubicación de antenas especiales en los sitios que interfieran visuales importantes desde espacios públicos especiales del Municipio.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 32 de 54

ARTÍCULO 122. ANTENAS. TRÁMITE. Las edificaciones nuevas que contemplen instalación de antenas especiales, deberán incluirlas dentro de los planos arquitectónicos y estructurales que se radiquen, al solicitar la licencia de construcción, especificando sus dimensiones y su localización.

ARTÍCULO 123. ARTE. Todo proyecto de construcción cuya área a edificar sea igual o mayor a 2.000 m² deberá pagar el 1x1.000 del presupuesto total de la obra o en proporción a lo construido si es por etapas, al Municipio, con destinación específica, para realizar obras de arte que embellezcan los sitios de interés del área urbana. La Secretaría de Planeación e Infraestructura autorizará su elaboración y localización.

ARTÍCULO 124. SERVICIOS SANITARIOS

En toda batería sanitaria deberá proveerse como mínimo de un baño para hombres uno para mujeres, y otros para discapacitados con las siguientes especificaciones:

1. Puertas de acceso mínimo de ochenta centímetros (0.80 m) y deben abrir hacia fuera.
 2. Piso en material antideslizante.
 3. Las barras o agarraderas deben ubicarse a una altura de setenta centímetros (0.70 m).
 4. Sanitarios, la altura de la tasa debe quedar a cuarenta y cinco centímetros (0.45 m) o cincuenta centímetros (0.50 m) desde el piso.
 5. En los baños o espacios reducidos, las puertas deben abrir hacia afuera o ser corredizas. ancho
4. **ARTÍCULO 125. DUCTOS.** Los ductos de ventilación vertical o buitrones que se requieran para la ventilación de los baños deberán ser construidos de tal forma que no tengan obstáculos y con una sección no menor a dieciséis centímetros cuadrados (0.16 m²), ser continuos y deberán estar abiertos tanto en la parte inferior, como en la parte superior.
5. **ARTÍCULO 126. INSTALACIONES SANITARIAS.** Los locales y centros comerciales deberán estar provistos de un sanitario y un lavamanos para el público cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de construcción.
6. **PARÁGRAFO.** Para la instalación de las baterías sanitarias deberán acogerse a lo establecido en la sección de normas mínimas para la movilización de los discapacitados.

ARTÍCULO 127. DISPOSICIÓN DE BASURAS. El diseño y construcción de las instalaciones internas para la disposición de basuras en conjuntos residenciales y en inmuebles generadores de gran cantidad de basura, se ceñirán por las normas establecidas por las entidades competentes en salubridad y saneamiento ambiental.

PARÁGRAFO 1. En los conjuntos cerrados de vivienda o multifamiliares, se deberá diseñar una unidad técnica para las basuras localizada en un área de fácil acceso para su recolección.

PARÁGRAFO 2. Las paredes de la unidad técnica para las basuras deberán enchaparse en toda su altura.

ARTÍCULO 128. URBANIZACIONES

ARTÍCULO 129. ALCANCE Y APLICACIÓN. Las disposiciones de este título se aplicarán a las urbanizaciones y/o parcelaciones nuevas, loteos especiales y movimientos de tierra.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 33 de 54

ARTÍCULO 130. URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN. Es el proceso mediante el cual un lote de terreno, independiente de su forma o extensión, se articula de manera integral a la malla urbana, con la respectiva dotación de servicios públicos, infraestructura vial, zonas comunales, áreas recreativas. Este proceso comprende, además, la división del lote inicial en fracciones o lotes específicos a edificar, los cuales a su vez deben ser acordes con los siguientes requisitos:

1. El uso del suelo predominante y vigente para el sector.
2. Las normas de construcción del presente Reglamento.
3. La función social y ecológica de la propiedad.

PARAGRAFO 1. Se incluyen dentro de esta definición los lotes que se quieran subdividir en cinco (5) o más fracciones para un fin específico y que sean dotados de todos los elementos propios de una urbanización.

PARAGRAFO 2. Para lotes mínimos o individuales, se requerirá para su aprobación y comercialización, que cada uno de ellos esté integrado a la red urbana y cuente con los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado y energía.

PARÁGRAFO 3. Los programas de carácter institucional serán estudiados por la Secretaría de Planeación e Infraestructura, teniendo en cuenta los lineamientos del PBOT y las normas generales vigentes.

ARTÍCULO 131. CLASIFICACIÓN. Para las urbanizaciones, se hace la siguiente clasificación, de acuerdo al uso principal o predominante.

1. **URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Ur.R.).** En ella se prescribe la construcción mayoritaria de vivienda y sus usos complementarios.
2. **URBANIZACIÓN COMERCIAL (Ur.C.).** En ella se prescribe la construcción mayoritaria de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
3. **URBANIZACIÓN INDUSTRIAL (Ur.I.).** En ella se prescribe la construcción mayoritaria de edificaciones destinadas a los procesos de transformación de materia prima y ensamblaje de productos y sus usos complementarios.
4. **URBANIZACIÓN ESPECIAL (Ur.E.).** En ella se prescribe la construcción mayoritaria de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario con respecto a los usos principales y compatibles con aquellas, tales como centros educativos, de salud, recreacionales, administrativos, etc., pudiendo ser públicos o privados. EQUIPAMIENTO.
5. **URBANIZACIÓN MIXTA (Ur. M.).** En ella se prescribe la construcción de edificaciones aptas para dos (2) o más actividades compatibles enunciadas en este artículo. Ejemplo: Urbanización Residencial - Comercial (Ur.R.C.) o Comercial - Industrial (Ur.C.I.).

ARTÍCULO 132. MANUAL DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS. En todas las urbanizaciones, el urbanizador debe presentar a la Secretaría de Planeación e Infraestructura, además de los estudios y diseños, El Manual de Construcción y Las Normas Específicas de la urbanización, de las cuales se hará entrega una copia a los compradores, con el fin de que estos se acojan a la reglamentación en ellos definida. Así quedará establecida dentro de la escritura pública.

ARTÍCULO 133. DEFINICIÓN Y CONTENIDO DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN Y DE LAS NORMAS ESPECÍFICAS. El Manual de Construcción y Las Normas Específicas para urbanizaciones del municipio de Quimbaya, tienen como objetivo fundamental reglamentar el ordenamiento urbano y asegurar la estabilidad de las edificaciones, según criterios de compatibilidad y armonía, con el fin de lograr un

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 34 de 54

desarrollo urbano integral, es decir, aumentar la calidad del medio ambiente físico y social mediante el manejo equilibrado del recurso territorial. El Manual de Construcción debe contener como mínimo las especificaciones técnicas constructivas de las unidades básicas y de los diseños definitivos en caso de urbanización por desarrollo progresivo (Artículo 186), tipo de materiales y recomendaciones de uso y mantenimiento de las edificaciones.

ARTÍCULO 134. URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN POR ETAPAS. La Secretaría de Planeación e Infraestructura podrá autorizar el otorgamiento de licencia para la ejecución de obras en urbanizaciones y/o parcelaciones por etapas, previa presentación, para su estudio y aprobación, de la totalidad del proyecto con la ubicación y el cuadro de áreas para cada una de las etapas (Decreto 1052/98).

PARÁGRAFO. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento particular de los porcentajes de cesión (Decreto 1052/98, Modificado por el Decreto Nacional 1547 de 2000 en lo relacionado con la prórroga de las licencias de urbanismo y construcción.)

ARTÍCULO 135. URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA. La Secretaría de Planeación e Infraestructura podrá autorizar la ejecución de obras de urbanismo y construcción simultáneas siempre y cuando el proyecto cumpla con los siguientes requisitos:

1. Haber llevado a cabo la cesión de áreas al Municipio por Escritura Pública, correspondiente a la etapa donde se levantarán las edificaciones.
2. La etapa a construir debe ser autosuficiente.
3. La construcción de las obras de urbanismo (Servicios públicos domiciliarios y equipamientos de uso, recreativos, institucional y social) debe ser garantizada con una póliza de cumplimiento a favor del Municipio, por el cien por cien (100%) del valor real correspondiente a la etapa que se aprueba y con una duración de seis (6) meses, prorrogables por seis (6) meses más. En caso de no cumplir el propietario con las obras de urbanismo, el Municipio hará efectiva la póliza y ejecutará las obras, con el fin de garantizar la instalación y suministro y dotación de dichas obras de urbanismo.

ARTÍCULO 136. REQUISITOS GENERALES PARA EL TERRENO . La Secretaría de Planeación e Infraestructura permitirá el desarrollo de urbanizaciones solamente en los terrenos que cumplan, como mínimo, los siguientes requerimientos:

1. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales, conservando el equilibrio ecológico, defendiendo el paisaje y previendo en lo posible el mejoramiento del nivel de vida de sus habitantes.
2. Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, seguridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
3. Que ofrezca la posibilidad de instalación de los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado, energía, aseo, gas y teléfono.
4. Que tenga claramente reservadas y entregadas mediante escritura publica a favor del municipio y con destinación específica las áreas de cesión correspondiente a vías y servicios públicos domiciliarios y servicios urbanos (equipamientos de uso, recreativos, institucional y social)
5. Que armonice con los usos previstos en las normatividad por zonas.
6. Que prevea las franjas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua y zonas de protección ambiental, en caso de que existan. Y las de redes de servicios públicos domiciliarios

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 35 de 54

7. Que permita la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción de suficientes vías de acceso vehicular y peatonal, garantizando una eficiente comunicación con el sistema vial del municipio. Esto en correspondencia con lo dispuesto para cada zona normativa
8. Que se ciña en un todo a las disposiciones del presente Reglamento.

ARTÍCULO 137. REQUISITOS DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN. Todo proyecto de urbanización debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Tener acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
2. Estar dotadas de servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía, gas, teléfono, aseo y vías.
3. Llevar a cabo las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales (institucional y social) y vías de acuerdo con las normas establecidas en el presente Reglamento.
4. Reservar, para ceder posteriormente a la comunidad, las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento, de acuerdo con las normas establecidas para cada tipo de urbanización. La habilitación de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.
5. Ajustarse en forma adecuada a las condiciones topográficas.
6. Asegurar que todo lote tenga frente a una vía.
7. Fijar que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables.
8. Dotar a los lotes de esquina con áreas y dimensiones suficientes para permitir el antejardín en las dos vías, cuando lo haya, además del ochave y radio de giro que se requiera.
9. Tener redes de emergencia para alimentar los Hidrantes urbanos.
10. Cumplir con la normatividad ambiental existente en todas sus partes.

ARTÍCULO 138. AFECTACIONES. DEFINICIÓN. Son los terrenos o porciones del territorio producto de las cesiones urbanísticas, que se destinan para obras públicas de interés general que afectan el suelo - predio. Estas cesiones son con cargo al propietario del suelo ó con cargo al urbanizador – constructor, según sea el caso de la cesion tipo A de carácter zonal y tipo b de carácter local respectivamente.

ARTÍCULO 139. AFECTACIONES. APLICACIÓN.

En un proceso urbanístico se consideran como afectaciones al predio, las siguientes:

Tipo A. con cargo al propietario del suelo-predio-lote

1. Suelo para las zonas de protección ambiental:
 - 1.2. Cuerpos de agua, Rondas de ríos y quebradas.
 - 1.3. Quiebres de pendiente
 - 1.4. Pendientes superiores a 45º ó 100%
 - 1.5. Bosques y guaduales – corredores biológicos
 - 1.6. Redes de alta tensión.
 - 1.7. Redes de gas
 - 1.8. Redes principales de acueducto y alcantarillado.
2. Suelo para el Sistema Vial y de transporte
3. Selo para Redes principales de acueducto y alcantarillado.

ARTÍCULO 140. DESCRIPCIÓN DEL RETIRO: Áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos. En general lo que concierne al medio ambiente,

ARTÍCULO 141 AFECTACIONES. RETIROS. A los lados de toda corriente de agua superficial se harán retiros laterales de cincuenta metros (30 m) a partir del nivel máximo de las aguas y para ello se aceptará el cincuenta por ciento (25%) como suelo destinado a las áreas verde de cesión.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 36 de 54

PARÁGRAFO. El trayecto indicado para dichos retiros solo podrá utilizarse para obras de protección y arborización, las cuales deberá ejecutar el constructor en el momento de ejecución de la obra, asesorado por la Secretaría de Planeación e Infraestructura.

ARTÍCULO 142. AFECTACIONES. REDES. Las redes de servicios públicos domiciliarios deberán extenderse por vías o zonas públicas. Este suelo debe ser cedido por el propietarios del predio siempre y cuando la vía vehicular tenga un carácter tipo1 y tipo 2, y con cargo al urbanizador y al constructor cuando la vía vehicular es tipo 3 ó peatonal. Este suelo - servidumbre para la dotación de servicios públicos debe escriturarse a favor de las respectivas entidades de servicio público.

ARTÍCULO 143. AFECTACIONES. ESTUDIOS. La Secretaría de Planeación e Infraestructura solicitará al urbanizador los estudios técnicos especializados - geológico - geotécnico - suelos - hidrológico - ambiental - cuando lo considere necesario por la complejidad de la zona.

ARTÍCULO 144. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Se entiende por Vivienda de Interés Social aquellas que se desarrollan para garantizar el derecho constitucional a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

ARTÍCULO 145. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIS. EJECUCIÓN. Los desarrollos urbanísticos para Vivienda de Interés Social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas. También podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o en forma concertada por los sectores público y privado.

ARTÍCULO 146. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIS. TIPOLOGÍA Y PRECIO. Las unidades de Vivienda de Interés Social área mínima de 60 mts², frente mínimo de 6mts y fondo mínimo 10mts. El precio máximo de venta al público será el fijado por el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO. El incumplimiento del límite máximo del precio de venta para quienes se hubieren beneficiado de las normas aquí establecidas, será sancionado de conformidad con los artículos 53 y 63 de la ley 9a. De 1.989.

ARTÍCULO 147. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIS. DESECHOS SÓLIDOS. También Para las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social, se exige el manejo técnico de desechos sólidos, esto incluye las técnicas de separación en sitio o el manejo de compactaciones, por lo tanto en el ámbito de cada urbanización se presentará el tipo de solución que se acoja.

ARTÍCULO 148. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIS. TRAMITACIÓN. La aprobación de los desarrollos para Vivienda de Interés Social será dada por la Secretaría de Planeación e Infraestructura, que diligenciará con carácter prioritario, bajo la modalidad de caso especial, el estudio de la misma.

PARÁGRAFO. Es de obligatorio cumplimiento para vis el total de las normas, de acuerdo a la zona normativa en la que se localiza, especialmente en lo referente a Urbanizaciones y cesiones, esto en principio para contrarrestar los procesos de mejoramiento barrial a futuro.

ARTÍCULO 149. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN. SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL. Comprende el desarrollo de la urbanización mediante la adecuación de lotes con servicios en los que se permite la construcción de la vivienda en forma progresiva. Para lo cual también aplica las cesiones urbanísticas y el conjunto de características propias del ARTICULO 168 **URBANIZACIONES** de la presente sesión

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 37 de 54

ARTÍCULO 150. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN. LOTE MÍNIMO. El lote mínimo para soluciones unifamiliares será de sesenta metros cuadrados (60 m²), más área de antejardín donde se requiera, y con un frente mínimo de seis metros (6.00 m).

ARTÍCULO 151. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. En urbanizaciones de Vivienda Bifamiliar o Multifamiliar, el urbanizador debe presentar a la Secretaría de Planeación e infraestructura además de los diseños arquitectónico y estructural de la vivienda tipo y las normas complementarias de la urbanización, el Reglamento de propiedad compartida o horizontal, donde se establezcan usos y condiciones de habitabilidad y convivencia ciudadana, con el fin de hacer entrega de estos documentos a los compradores, los cuales a su vez se deben acoger a los planos y a la reglamentación aprobada, dicho Reglamento deberá quedar anexo a la escritura pública.

ARTÍCULO 152. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN. ÁREAS MÍNIMAS. Las áreas mínimas de la vivienda dependen de la cantidad de los espacios necesarios y se establecen de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO 10. ÁREAS MÍNIMAS PARA VIVIENDA

ÁREA	TRES ALCOBAS	DOS ALCOBAS	UNA ALCOBA
AREA PRIVADA	60 Mts ²	50Mts ²	45 Mts ²
AREA /HAB/	10.Mts ² / HAB	11.5 Mts ² / HAB	20 Mmts ² / HAB
ESPACIO	AREA MIN / LADO	AREA MIN / LADO	AREA MIN / LADO
SALON-COMEDOR	11.0 2.7	11.0 2.7	11.0 2.7
ALCOBA	7.3 2.7	7.3 2.7	7.3 2.7
BAÑO COMPLETO	2.4 1.2	2.4 1.2	2.4 1.2
COCINA	4.5 1.6	4.5 1.6	4.5 1.6
CLOSETS	0.7 0.6	0.7 0.6	0.7 0.6

PARÁGRAFO. Todas las medidas anteriores que presenta el cuadro no contemplan las circulaciones, es decir, que deberán sumársele, para complementar las áreas mínimas.

ARTÍCULO 153. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN. DESARROLLO PROGRESIVO. En urbanizaciones de loteo individual y desarrollo progresivo, el urbanizador debe presentar a la Secretaría de Planeación e Infraestructura el diseño arquitectónico y estructural definitivo de la vivienda tipo, así como el Manual de Construcción y Las Normas Complementarias de la urbanización, con el fin de hacer entrega de estos documentos a los compradores, los cuales a su vez se deben acoger a los planos y al reglamento aprobado.

ARTÍCULO 154. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN. UNIDAD BÁSICA. La vivienda unifamiliar deberá estar provista de la unidad básica, que constará como mínimo de un espacio múltiple y área de servicios (cocina, baño y lavadero).

PARÁGRAFO. El área de la unidad básica no podrá ser inferior a treinta y cinco metros cuadrados (35 m²) (ver cuadro 3) y el lote conservará el mínimo establecido de 60 m².

CUADRO 11. ÁREA DE LA UNIDAD BÁSICA

Nº	Espacios Mínimos Requeridos	M ²
1	Espacio Múltiple	20.0
2	Z. privada - Alcoba	5.3

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 38 de 54

3	Área de servicios	
	Cocina	5.20
	Baño	2.50
	Lavadero interno	
	Lavadero externo (en el patio)	2.00
Total		35.00

ARTÍCULO 155. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN. SISTEMA DE VIVIENDA BIFAMILIAR. Se exigirá un lote mínimo de ochenta metros cuadrados (80 m²), más antejardín donde se exija, y con frente mínimo de siete metros (7 m).

PARÁGRAFO. En los desarrollos urbanísticos de Vivienda Bifamiliar no se aceptará la partición de los frentes del lote en planta y sus fachadas deben ser diseñadas y construidas como conjunto.

ARTÍCULO 156. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN. SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL O MULTIFAMILIAR. La vivienda mínima en los Multifamiliares será de setenta metros cuadrados (70 m²) y cincuenta metros cuadrados (50 m²) para apartaestudios.

ARTÍCULO 157. SUBDIVISIONES DE VIVIENDA. Sólo se autorizan subdivisiones de viviendas en aquellas edificaciones cuya área sea igual o superior a 120 m². Y en cuyas partes no sean inferiores a 60mts

ARTÍCULO 158. ÁREA MÍNIMA CONSTRUIDA. El área mínima construida por vivienda será de 60m² y deberá contener sala comedor, alcobas, baño, cocina, Z. de ropas; estos espacios deben estar iluminados y ventilados directamente, y cumplir con las normas establecidas para parqueaderos.

ARTÍCULO 159. CONJUNTOS CERRADOS. Los Conjuntos Cerrados de vivienda que se realicen en sectores o urbanizaciones en las cuales no se haya hecho cesión al Municipio de áreas comunales ni zonas verdes; éstos deberán hacerla proporcional al área de la etapa a construir, de acuerdo a lo estipulado en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 160. CONJUNTOS CERRADOS. USOS COMUNALES. En los Conjuntos Cerrados de vivienda, se debe plantear de acuerdo al número de habitantes del conjunto, los siguientes usos comunales complementarios:

- Estacionamientos para residentes, visitantes y usuarios en general. Uno por vivienda para estratos 1 a 2: mínimo 2 a 3 estacionamientos por vivienda, de estrato 3 a 4: 1 estacionamiento por vivienda. Estrato 5 a 6: 2 estacionamientos por vivienda.
- Zonas verdes públicas, deportivas y parques. Min. 10mts² por habitante
- Guarderías, jardines infantiles y escuelas. Min. 7mts² por habitante
- Comercio menor y administración general. Según normatividad para la zona a la que pertenece el conjunto cerrado.

ARTÍCULO 161. CONJUNTOS CERRADOS. LAS CESIONES TIPO B. En conjuntos cerrados multifamiliares o mixtos, las áreas de cesión correspondientes a servicios comunales, deben ser integradas a las áreas construidas del conjunto, caso en el cual debe cederse a la copropiedad. Y son con cargo al urbanizador o constructor.

ARTÍCULO 162 CONJUNTOS CERRADOS. CERRAMIENTO. En conjuntos cerrados de vivienda, cuando se plantee cerramiento, éste debe construir en materiales transparentes a una altura Max de 2.00 m., con un zócalo de máximo 0.60 m. de altura y localizado después de efectuar el retiro obligatorio

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 39 de 54

de vía. El paramento de las edificaciones del conjunto se debe ubicar a 3.00 m. después del cerramiento, de los cuales debe disponer de una franja de 1m como zona verde arborizada y empradizada y/o los 2.00 m restantes como vía peatonal

ARTÍCULO 163. CONJUNTOS CERRADOS. VÍAS INTERNAS. En los conjuntos de vivienda se debe construir las vías internas con las especificaciones de las vías locales, debe entregar concluidos los aislamientos y/o antejardines que establece la norma.

ARTÍCULO 164. CONJUNTOS CERRADOS. RETIROS O AISLAMIENTOS. en el desarrollo de conjuntos cerrados de vivienda se deben realizar aislamientos a partir del primer piso con las siguientes dimensiones mínimas así:

a. contra predios, vecinos, laterales o posteriores

De 1 a 3 pisos	3.00 m.
De 4 a 5 pisos	4.00 m.

b. entre edificaciones con fachadas abiertas del mismo conjunto

Hasta 3 pisos	7.00 m.
Hasta 5 pisos	10.00 m.

c. entre edificaciones con fachadas cerradas

De 1 a 3 pisos	3.00 m.
De 4 pisos	4.00 m.
De 5 pisos	5.00 m.

Se deben iluminar y ventilar zonas de servicios y circulaciones públicas y privadas.

ARTÍCULO 165. CERRAMIENTOS. Todo terreno o lote se someterá a un cerramiento cuando ocasione problemas de higiene y seguridad. Podrán excluirse los lotes que sean adecuados y mantenidos por sus propietarios en buen estado y que no presenten problemas ambientales.

ARTÍCULO 166. CERRAMIENTOS. LOTES DE ENGORDE. El cerramiento de los lotes de engorde se debe hacer de acuerdo a lo preceptuado en la Ley 9 de 1989 en su parte pertinente, y se obligará además a realizar mantenimiento a dichos lotes, mínimo cada seis (6) meses.

ARTÍCULO 167. CERRAMIENTOS. ALTURA MÍNIMA. La altura mínima de un cerramiento será de dos metros treinta centímetros (2.30 m) ubicado en el paramento oficial y deberá ser construido en materiales que garanticen seguridad y un buen aspecto para la ciudad.

ARTÍCULO 169 CERRAMIENTOS. NOMENCLATURA. Una vez efectuado el cerramiento de un lote se deberá solicitar la respectiva nomenclatura y colocar el número correspondiente.

ARTÍCULO 170. CERRAMIENTOS. UBICACIÓN. Los cerramientos para parqueaderos en lotes sin construir deberán estar ubicados en el paramento oficial.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 40 de 54

PARÁGRAFO. La Secretaría de Planeación e Infraestructura ordenará la reubicación del acceso al lote de parqueaderos, cuando perjudique a los peatones o al tránsito vehicular.

ARTÍCULO 171. CERRAMIENTOS. OBRAS. La Secretaría de Planeación e Infraestructura autorizará cerramientos en obras en construcción o en una demolición, cuando por sus condiciones viales y de ubicación sea estrictamente necesario. Este cerramiento se hará de la siguiente forma:

1. Obra nueva, construcción y/o demolición de edificación que esté sobre el paramento correcto: en este caso podrá ubicarse el cerramiento provisional dejando libre y público el setenta por ciento (70%) del ancho del andén exigido.
2. Demolición de edificaciones que estén fuera del paramento oficial: en este caso podrá efectuarse el cerramiento provisional a una distancia de medio metro (0.50 m) del paramento actual, en este caso se deberá realizar un andén de protección con baranda para el paso del peatón. Una vez efectuada la demolición, el cerramiento deberá ubicarse de acuerdo a lo ordenado en el numeral 1.

ARTÍCULO 172. CERRAMIENTOS. PROVISIONALES. Los cerramientos provisionales para obras en construcción o demolición, se harán de tal manera que el sistema constructivo y materiales a utilizar garanticen seguridad para los peatones.

ARTÍCULO 173. DESCAPOTE LIMPIEZA Y BANQUEOS. El producto de limpieza, descapote o banqueo de un lote deberá ser transportado por el responsable de la obra a sitios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Planeación e Infraestructura y en ningún momento se dejará sobre zonas o vías públicas.

ARTÍCULO 174. DESCAPOTE LIMPIEZA Y BANQUEOS. DESTINACIÓN. No se permitirá el bombeo de tierras provenientes de descapotes, banqueos o excavaciones de cualquier tipo, por la red municipal de alcantarillado.

ARTICULO 175. DESCAPOTE LIMPIEZA Y BANQUEOS. DEFENSAS Y CANALIZACIONES. Cuando el terreno donde se va a realizar una edificación, reciba aguas drenadas de terrenos más altos, se deberán levantar las defensas y las canalizaciones que se requieran para evitar inundaciones y erosiones.

ARTÍCULO 176. DESCAPOTE LIMPIEZA Y BANQUEOS. OBRAS COMPLEMENTARIAS. Después de realizar un banqueo, el responsable de la obra estará obligado a realizar las protecciones de las taludes que garanticen la estabilidad de los mismos, la seguridad de las edificaciones vecinas y construir los drenajes suficientes que eviten los represamientos de agua.

ARTÍCULO 177. DESCAPOTE LIMPIEZA Y BANQUEOS. RELLENOS. No se permitirán construcciones en terrenos rellenos con basuras que puedan causar daños a la salud, a menos que hayan sido habilitados por medio de rellenos sanitarios adecuados, y que según concepto de C.R.Q puedan soportar las construcciones proyectadas.

ARTICULO 178. EXCAVACIONES. El proceso constructivo de las cimentaciones deberá garantizar la realización de los diseños de cimentaciones y obras afines presentados en los planos de construcción, así como la protección a obras vecinas y la seguridad durante la construcción.

ARTICULO 179. EXCAVACIONES. PROCESO. Toda excavación se deberá realizar con taludes de pendiente definida por el estudio geotécnico, en la medida en que las condiciones de colindancia con

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 41 de 54

construcciones y predios vecinos lo permitan. En caso contrario se deberá diseñar los sistemas transitorios o definitivos de contención del suelo, así como la secuencia de construcción de los mismos.

ARTICULO 180. EXCAVACIONES. PROTECCION. Toda excavación deberá ofrecer la protección necesaria y suficiente con el fin de prevenir peligros para la vida de los trabajadores, transeúntes y evitar daño a edificios y propiedad pública adyacentes a dicha excavación.

ARTICULO 181. EXCAVACIONES. SUBCIMENTACIONES. Cuando la excavación alcance profundidades mayores a los niveles de andenes o cimentaciones de edificios adyacentes, los responsables de la excavación deberán subcimentar a sus expensas, las construcciones respectivas.

ARTICULO 182. EXCAVACIONES. DAÑOS. Todo daño a las propiedades vecinas, a la propiedad pública causado por las excavaciones durante la construcción y originado por ella, será reparado por las personas o entidades responsables de la construcción.

ARTÍCULO 183. MOVIMIENTO DE TIERRA. Todo movimiento de tierra que se adelante en el municipio de Quimbaya debe hacerse con el permiso de la Secretaría de Planeación e Infraestructura.

PARÁGRAFO. Si es para adelantar obras de urbanismo y/o construcción, tal permiso se considerará en la licencia respectiva y si es de gran magnitud requiere licencia ambiental.

ARTÍCULO 184. MOVIMIENTO DE TIERRA. CORTES. Los cortes deberán ejecutarse de tal manera que ofrezca la máxima seguridad a trabajadores, operarios de maquinaria, transeúntes, vehículos y propiedades aledañas. Si el corte causara perjuicio a particulares vecinos los costos para contrarrestarlos corren a cargo del propietario de la construcción y movimiento.

ARTÍCULO 185. MOVIMIENTO DE TIERRA. ESTUDIO TÉCNICO. Si la magnitud lo exige, deberá contarse con un estudio técnico donde muestre las pendientes máximas que pueden darse en los diferentes sectores y las recomendaciones para el tratamiento y estabilidad de taludes.

ARTÍCULO 186. MOVIMIENTO DE TIERRA. DISPOSICIÓN. No se permitirá la utilización de cauces de ríos, quebradas o arroyos para depositar el material de descapote o el sobrante de cortes.

ARTÍCULO 187. MOVIMIENTO DE TIERRA. RELLENOS. Para efectuar rellenos en cauces de aguas superficiales, deberán efectuarse las obras de drenaje y canalización adecuadas que soporten las presiones generadas por el peso del relleno y las cargas superficiales.

ARTÍCULO 188. MOVIMIENTO DE TIERRA. SUPERVISIÓN TÉCNICA. Si la magnitud del movimiento lo amerita, a juicio de la Secretaría de Planeación e Infraestructura, se tendrá la supervisión técnica por parte de este despacho o de la C. R. Q. bajo la dirección profesional de un Ingeniero Civil.

ARTÍCULO 189. MOVIMIENTO DE TIERRA. TRANSPORTE. Si es necesario transportar material en volquetas, deberá hacerse de tal manera que éste no quede disperso en el recorrido y cubriendo la parte superior con una carpa, lona o elemento similar y deberá ser depositado únicamente en los sitios autorizados.

PARAGRAFO: Se deben establecer sanciones para los vehículos y personas que depositen tierra y escombros en los sitios no autorizados.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 42 de 54

ARTICULO 190. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. Toda edificación en donde se instale la red de gas propano y aquellas con áreas mayores a dos mil metros cuadrados (2000 m²) o con un área mayor de quinientos metros cuadrados (500 m²) por piso, deberán ser diseñadas y construidas con las normas contra incendio y de seguridad industrial vigentes y deberán contar con el respectivo visto bueno del cuerpo de bomberos de la ciudad, el cual estará encargado de la supervisión y vigilancia de las buenas condiciones de seguridad en su funcionamiento.

PARÁGRAFO. La totalidad de los materiales usados en las escaleras y en los halles de acceso a que se refiere éste Artículo, deberán ser incombustibles.

ARTÍCULO 191. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. PUERTA DE ESCAPE. Toda puerta de escape que comunique con las escaleras de emergencia o cajas de escaleras, y con salida a un sitio seguro tendrá el dispositivo de apertura antipánico y un sistema de cierre automático, además debe estar diseñada de tal forma que no permita el paso del fuego, humos y gases, con resistencia al fuego.

ARTÍCULO 192. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. LUCES. Toda edificación con un área superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) debe proveerse de luces de emergencia en las vías de escape, dispuestas en tal forma que mantengan el grado de iluminación durante un periodo mínimo de hora y media en caso de falla de la iluminación normal.

ARTÍCULO 193. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. SEÑALIZACIÓN. Toda señalización de seguridad requerida en una edificación tendrá las dimensiones, color, distintivo y diseño de tal forma que sea claramente visible, según lo establecido en las normas ICONTEC 1461 Y 1931.

ARTICULO 194. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. HIDRANTES. Toda urbanización contará con una red de hidrantes a una distancia máxima de doscientos metros (200 m) hasta cubrir la totalidad de la zona urbanizada.

ARTÍCULO 195. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. DISPOSITIVOS. Todos los establecimientos de Uso Institucional, Comercial, Industrial y Residencial Multifamiliar, deberán proveerse de dispositivos de seguridad contra incendio como gabinetes y extintores, previa aprobación del Cuerpo de Bomberos de Quimbaya.

ARTÍCULO 196. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. DISPOSITIVOS ESPECIALES. Las edificaciones institucionales e industriales mayores cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) deberán tener dispositivos de seguridad contra incendio, los cuales serán aprobados por el Cuerpo de Bomberos.

ARTÍCULO 197. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. MUROS. Para edificaciones industriales, será requisito la construcción de muros cortafuegos de un metro y medio (1.50 m) de altura a partir del nivel de enrase.

ARTICULO 198. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. DISPOSICIONES. Todos los establecimientos industriales con un área superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) deberán quedar protegidos contra accidentes que puedan causar las instalaciones eléctricas especiales de alto voltaje, y estar provistos de una forma o salida para hidrante la cual deberá ubicarse en un lugar visible de la fachada.

ARTÍCULO 199. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. NORMAS. En todo caso se consultarán las normas ICONTEC para la protección contra incendios -1700 - 1641 - 1735 - 2095 - 1461 - 1642 - 2234 - 1458 - 1478 - 2032 - 1477 - 1438 - 1431 - 2046 - 1867- 1868 - 1910 - 1916 - 1141 - 980 - 1446 y las demás que las modifiquen o adicionen.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 43 de 54

ARTÍCULO 200. RED DE GAS PROPANO EN LAS EDIFICACIONES. Toda instalación de gas propano en edificaciones debe hacerse de acuerdo al decreto 499 de 1948. Las Resoluciones 0580 de mayo de 1960, 0904 de junio de 1965 y la 1397 de agosto 31 de 1965. Disposiciones emanadas del Ministerio de Minas y energía. Además deben cumplir con la norma MFPA - 58, de la National Fuel Gas Code, de la National Fire Protection Association NFPA.

ARTÍCULO 201. RED DE GAS. APLICACIÓN. Las personas naturales o jurídicas que se dediquen dentro del territorio del Municipio de Quimbaya a la industria o comercio de gas licuado del petróleo (GLP) en actividad y relacionadas con el almacenamiento, instalación, manejo, transporte, envase o distribución, deben cumplir además de las disposiciones nacionales establecidas sobre la materia, las condiciones sobre seguridad indicadas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 202. RED DE GAS. ALMACENAMIENTO. Las centrales de abasto y las plantas de almacenamiento de gas licuado del petróleo (GLP) sólo se podrán localizar en las afueras de la ciudad según lo establecido en el Capítulo de Usos del Suelo del Título III del presente Reglamento.

ARTÍCULO 203. RED DE GAS. INSTALACIONES. Todas las instalaciones para uso doméstico, comercial e industrial de gas licuado del petróleo (GLP), así como el almacenamiento que con destino a dichas instalaciones se efectúe, deberán cumplir con los siguientes requisitos de seguridad y ser instaladas así:

1. En sitios secos y con adecuada ventilación natural y cruzada, aislada de posibles fuentes de ignición y de materiales corrosivos, inflamables o combustibles.
2. En sitios donde no exista el riesgo de ser golpeados por vehículos.
3. Los cilindros deben estar ubicados sobre base sólida, nivelada, en concreto o metálica, sujeto con pernos lo suficientemente resistentes. Cada cilindro deberá estar asegurado de tal manera que garantice estabilidad.
4. Alrededor de los recipientes se dejará un espacio suficiente para permitir el libre movimiento de los operarios, para efectuar las reparaciones necesarias.
5. Los cilindros deberán estar protegidos de la intemperie mediante una cubierta liviana.
6. Para protección de los cilindros se deben colocar cerramientos con adecuada ventilación, en sitios que por sus condiciones de riesgo así lo exijan.

ARTÍCULO 204. RED DE GAS. LAS TUBERIAS. Se utilizarán tuberías y conexiones recomendadas para gas propano así:

1. Tubería galvanizada: de tipo pesado de media pulgada (1/2") a dos pulgadas (2") de diámetro.
2. Tubería de acero: calibre 40 para soldar y calibre 80 para roscar.

PARÁGRAFO 1. La tubería por terreno se llevará por un cárcamo en mampostería y debe estar protegida contra la corrosión.

PARÁGRAFO 2. Toda tubería debe instalarse por fuera de la estructura, preferiblemente a la vista.

PARÁGRAFO 3. Todas las redes en acero de gas a la vista, se pintarán con color amarillo, utilizando esmalte sintético y pintura anticorrosiva.

PARÁGRAFO 4. En ningún momento se puede cambiar el tipo de tubería aquí especificada.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 44 de 54

PARÁGRAFO 5. No se permitirá dobleces en la tubería y cualquier cambio se hará mediante la utilización de un accesorio.

PARÁGRAFO 6. Las conexiones para asegurar su hermeticidad se harán utilizando únicamente traba química LOCTITE 277, POLIFLEX 277 y OMMIFIT 277.

ARTÍCULO 205. RED DE GAS. DUCTOS. Los ductos para la instalación de redes de gas, deben ser de uso exclusivo, y no se permite la colocación de redes eléctricas y otros por el mismo ducto.

PARÁGRAFO. Las redes de gas no deben localizarse en ductos cerrados o empotrados en las paredes de la edificación sin posibilidad de renovación de aire, ya que la no advertencia de una eventual fuga formaría una mezcla explosiva que podría dar lugar a una catástrofe. La tubería debe instalarse en bandejas y bajantes bien ventiladas.

ARTÍCULO 206. RED DE GAS. LAS VÁLVULAS. Se colocarán válvulas de bola para trescientas (300) libras de presión. Se ubicarán válvulas individuales antes de cada medidor y cada aparato; si un aparato queda desconectado se dejará la salida con válvula y tapón. La ubicación de las válvulas debe ser de fácil colocación y operación, y se alojarán dentro de una caja con tapa cromada perfectamente visible.

ARTÍCULO 207. RED DE GAS. LAS PRUEBAS. Antes de ponerlas al servicio las redes deben ser probadas y revisadas. La prueba será manométrica aplicando aire a presión de 150 P.S.I durante treinta (30) minutos sin mostrar pérdidas de presión; después de instalados los aparatos se realizará una prueba con aire a presión a 20 P.S.I y durante treinta (30) minutos sin que haya caída de presión.

ARTÍCULO 208. RED DE GAS. CONEXIÓN DE APARATOS DE CONSUMO. El terminal de la tubería no deberá coincidir con el múltiple de la estufa, que quedará retirada a cincuenta centímetros (0.50 m) como mínimo y su conexión se hará en cobre flexible con acoples de presión.

ARTÍCULO 209. RED DE GAS. CAPACIDAD SUPERIOR. Las instalaciones con capacidad superior a cuatrocientos veinte (420) libras de gas licuado del petróleo (GLP), deberán cumplir con lo estipulado en el presente Reglamento, además necesitarán aprobación de la División de Hidrocarburos del Ministerio de Minas y Energía, para lo cual es indispensable la presentación previa de los planos sobre localización, redes de distribución, sistemas de medidas y dispositivos de seguridad.

PARÁGRAFO. Para efectos de la capacidad máxima se tomará la sumatoria de las capacidades individuales de cada uno de los recipientes ya sea que estén o no conectados para el uso.

ARTÍCULO 210. VIAS Y TRANSPORTES. Toda persona natural o jurídica que proyecte realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder al municipio de Quimbaya por escritura pública, las áreas correspondientes al plan vial y de transporte de la urbanización al municipio y las que correspondan al planteamiento de la urbanización o parcelación.

ARTÍCULO 211. VÍAS Y TRANSPORTES. CLASIFICACIÓN. Se adopta la siguiente clasificación, teniendo en cuenta los factores de importancia en los siguientes aspectos:

- Característica del tránsito: volumen, movilidad, velocidad de operación.
- Característica de las vías: ancho total, calzadas, carriles por calzada, aislamientos laterales, pendientes, alineamiento.
- Usos del suelo: existentes y proyectados.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 45 de 54

- Funcionalidad: accesibilidad, continuidad, visibilidad, distribución del tránsito.

CUADRO 12 PERFILES VIALES

N°	Nombre de la Vía	Tipo	Perfil
1.	Vías Regionales de Acceso	Tipo 1. VN	Variable
2.	Vías Colectoras	V1	16.0 m.
3.	Vías Locales o de Servicio	V2	14.0 m.
4.	Vía Marginal Paisajística	V3	Variable
5.	Vías Semipeatonales	V4	12.0 m.
7.	Vías Peatonales	V5	8.0 m.
8.	Ciclorrutas	VCR	Variable
9.	Vías Férreas	VF	44.0 m

- VÍAS REGIONALES O DE ACCESO (T1 VR).** Son las que ofrecen la posibilidad de entrar o salir fácilmente de la ciudad; su finalidad es la de satisfacer movimientos a larga distancia y su tráfico es de alta frecuencia en vehículos de diferentes categorías y transporte colectivo de pasajeros.
- VÍAS COLECTORAS (V1).** Son las que conforman el plan vial urbano o esquema básico, y su función principal es traer el flujo vehicular de larga distancia dentro del área urbana; de modo general están destinadas a unir el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial y de comercio, recogiendo el tráfico de servicio sectorial de las vías locales. En ellas predominan los vehículos de diferentes categorías y el transporte colectivo de pasajeros.
- VÍAS LOCALES O DE SERVICIO (V2).** Proporciona el acceso directo a la propiedad. Es la mínima para el transporte vehicular. Se restringe para ellas el transporte masivo (salvo el de colegio con baja frecuencia) y de carga.
- VÍA MARGINAL PAISAJÍSTICA (V3).** Aquella que por sus características especiales - localización - topografía - zonas colindantes - crean corredores de protección de zonas forestales, corrientes de agua, lagunas; y que a la vez proporciona un medio para la recreación y el disfrute de la naturaleza.
- VÍAS PEATONALES (V4).** Son aquellas destinadas únicamente al uso peatonal y de ciclovía, permiten solamente el tráfico de emergencia y facilitan la privacidad del vecindario.
- VÍAS SEMIPEATONALES (V5).** Son aquellas que permiten el tráfico de un vehículo a la vez, prestan el servicio domiciliario y dan prioridad a la circulación peatonal y de ciclorruta.
- CICLORRUTAS (VCR).** Destinadas a uso exclusivo de bicicletas con fines de desplazamiento o prácticas deportivas.
- VÍAS FÉRREAS (VF).** Sistema de vías de carrilera para la operación de trenes.

ARTÍCULO 212. VÍAS Y TRANSPORTES. PERFILES VIALES. De la clasificación existente, se toman las siguientes perfiles viales para el área urbana del municipio de Quimbaya.

- VÍA REGIONAL (VN).** Su sección transversal es la siguiente:
- VÍAS COLECTORAS (V1).** Su sección mínima es la siguiente:

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 46 de 54

Perfil Vial. de 16.00 m. con una calzada de 7.00 m. y dos bermas de 1.00 m, dos andenes de 1.50 m. y dos antejardines de 2.00 m.

3. VÍAS LOCALES (V2). Su sección mínima es la siguiente:

Perfil Vial. Perfil de 14.00 m., con una calzada de 7.00 m. y dos bermas de 0.50 m., dos andenes de 1.20 m. y dos antejardines de 1.80 m.

4. VÍA MARGINAL PAISAJÍSTICA (V3).

Perfil Vial. Perfil variable, con una calzada de 7.00 m. y dos bermas de 0.50 m., dos andenes de 2.00 m., en un lado un antejardín de 2.00 m., en el otro lado una zona verde variable y una ciclorruta de 2.50 m.

5. VÍAS SEMIPEATONALES (V4). Su sección mínima es la siguiente:

Perfil Vial. Perfil de 12.00 m, con una calzada de 4.00 m., con dos bermas de 1.00 m. y dos andenes de 1.20 m. y antejardines de 1.80 m

6. VÍAS PEATONALES (V5). Su sección mínima es la siguiente:

Perfil Vial. Un perfil de 8.00 m., con una calzada de 3.00 m. y dos zonas verdes de 2.50 m., el cual no podrá distar mas de 160.00 metros de la vía vehicular mas próxima con el fin de asegurar la evacuación y el manejo de emergencias.

Este perfil podrá cambiarse por un perfil donde el área verde este repartida en una franja que da directamente a la casa y una en el centro, siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas.

7. CICLORRUTA. (VCR) Su sección mínima:

Perfil: Un separador de la vía con la cual limita de 1.00 m., antejardín de 1.50 m., anden de 2.00 m. y antejardín de 2.0 m.

8. VÍA FÉRREA.

Perfil Vial: Perfil de 44.00 m., con la vía férrea en la mitad de una zona verde con cerramiento de 40.00 m. y dos andenes de 2.00 m.

ARTÍCULO 213. VÍAS Y TRANSPORTES. INTERSECCIONES. La Secretaría de Planeación e Infraestructura determinará las intersecciones de las V1 con la Tipo 1. VN, con el fin de reservar las áreas necesarias para su ejecución.

ARTÍCULO 214. VÍAS Y TRANSPORTES. ADECUACIÓN. Todas las áreas de terreno cedidas al municipio para vías públicas, deberán ser dotadas por el urbanizador ó constructor de acuerdo a las normas del presente Reglamento.

ARTÍCULO 215. VÍAS Y TRANSPORTES. CORRESPONDENCIA. Cuando una vía se proyecte por el linderero entre dos (2) globos de terreno a urbanizar, cada propietario construirá la parte que le corresponde.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 47 de 54

ARTÍCULO 216. VÍAS Y TRANSPORTES. EN URBANIZACIÓN POR ETAPAS. Cuando se trata de una urbanización por etapas, las vías alrededor de la etapa en construcción deberán adecuarse en su totalidad por el urbanizador ó constructor.

ARTÍCULO 217. VÍAS Y TRANSPORTES. VÍAS INTERNAS. Cuando se realicen urbanizaciones con vías internas, estas tendrán que ser por lo menos con un perfil de 12 metros, es decir, semipeatonal, para recoger las peatonales. Su construcción es con cargo al urbanizador ó constructor

ARTÍCULO 218. VÍAS Y TRANSPORTES. CERRAMIENTO. El cerramiento de los conjuntos, parcelaciones o urbanizaciones que den contra vías públicas tendrán una altura máximo de dos metros cincuenta centímetros (1.50 m), será en material transparente y podrá llevar un zócalo o muro en su base de máximo sesenta centímetros (0.60 m) de altura.

ARTÍCULO 219. VÍAS Y TRANSPORTES. CONDICIONANTES. Las obras de urbanismo respetaran las condicionantes para minusválidos, señalización, manejo de rampas, señalización e iluminación adecuada para la noche.

ARTÍCULO 220. ANTEJARDINES EN URBANIZACIONES. Los antejardines mínimos exigidos de acuerdo a la clasificación de las vías del presente Código, serán los especificados en el siguiente cuadro:

CUADRO 13. ANTEJARDINES MÍNIMOS SEGÚN TIPO DE VÍA

TIPO DE VIA	ANTEJARDÍN
Vía Colectora	2.0 m
Vía local	1.8 m
Vía Semipeatonal	1.8 m – opcional
Vía Marginal paisajística	2.0 m a un costado
Ciclorruta	2.0 m

PARÁGRAFO. En la Zona 1 - Centro no es obligatorio el antejardín

ARTÍCULO 221. PARQUEADEROS. Se exigirán parqueaderos en las unidades residenciales, tanto para propietarios como para visitantes.

ARTÍCULO 222. PARQUEADEROS. PROPORCIÓN. La relación de parqueaderos será por lo menos la siguiente: 1 por cada 4 viviendas, cuando sea de interés social, 1 por cada 2 viviendas cuando sea de estrato 3 o 4, más los de visitantes que serán de por lo menos la tercera parte de los correspondientes a los residentes.

Sesión III **NORMAS DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIONES**

ARTÍCULO 223. CONCEPTOS BÁSICOS. El presente Título define los preceptos de norma mínimos a los que se debe acoger todo proceso de estudio, diseño y construcción de cualquier edificación de Quimbaya comprendida dentro de los alcances descritos en el Título I del presente Reglamento, de tal manera que todos los inmuebles del municipio estén en condiciones reales de soportar los diferentes efectos, incluidos los sísmicos, a los que están sometidos durante el tiempo de su vida útil, sin poner en peligro la existencia o pertenencias materiales de los moradores, usuarios y vecinos próximos.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 48 de 54

ARTÍCULO 224. ALCANCE Y APLICACIÓN. Se adoptan las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente vigentes NSR 98 (Ley 400 de 1.997, Decreto 33 de 1.998 Y Decreto 52 de 2002), sus posteriores modificaciones y actualizaciones, considerándolas parte integrante y condicionante del presente Reglamento en todo lo referente a estudios, diseños y construcción de cualquier tipo de edificación del municipio de Quimbaya, así como las adiciones y fundamentos establecidos en el presente Título, así mismo se adoptará la normatividad vigente del RAS 2000 en lo concerniente a las instalaciones hidráulicas y sanitarias de las edificaciones. También se deberá cumplir con la normatividad vigente en lo referente a las instalaciones eléctricas, telefónicas y de gas.

ARTÍCULO 225. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS. El titular de cualquiera de las licencias esta obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros (2 m) por un metro (1 m), en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia, a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la expedición de la licencia y antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, y debe esta permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En la valla o aviso se deberá indicar:

- La clase de licencia.
- El número o forma de identificación de la licencia expresando la entidad que la expidió.
- La dirección del inmueble.
- La vigencia de la licencia.
- El nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de obra que se esta adelantando, haciendo referencia al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

PARÁGRAFO. En caso de obras menores se instalara un aviso de cincuenta centímetros (0.50 m) por setenta centímetros (0.70 m), conservando el contenido sugerido anteriormente.

ARTÍCULO 226. TRÁMITE PARA MODIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO. Requisito: aprobación del planteamiento urbanístico por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura.
Trámite: solicitud de modificación, adjuntando tres (3) copias del Proyecto y una (1) en medio magnético de Modificación, detallando claramente las modificaciones propuestas.

ARTÍCULO 227. TRÁMITE PARA OBTENCIÓN DE DEMARCACIÓN INFORMATIVA. Requisito: Diligenciar formato suministrado por la Secretaría de Planeación e Infraestructura.

Trámite: presentar a la Secretaría de Planeación e Infraestructura el formulario diligenciado, adjuntando: último recibo del predial, certificado de tradición con una vigencia no mayor de tres (3) meses y recibo de cancelación.

ARTICULO 228. TRAMITE PARA REVALIDACIÓN. Si el anterior ya está vencido, deben hacer todo el trámite. Si está vigente, se entregará copia luego de cancelar la tarifa correspondiente.

ARTICULO 229. TRAMITE PARA ADICIONES Y REFORMAS.

Requisito: aprobación por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura.

Trámite: Presentar a la Secretaría de Planeación e Infraestructura, la demarcación informativa y un memorial, adjuntando plano de la construcción existente y plano de la adición o reforma.

ARTICULO 230. TRAMITE PARA CAMBIO DE TECHO POR LOSA.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 49 de 54

Requisito: Certificado de Ingeniero Civil sobre resistencia de los apoyos y losa para un posible segundo (2º) piso.

Trámite: A criterio de la Secretaría de Planeación e Infraestructura se exigirán cálculos estructurales.

ARTÍCULO 231. TRÁMITE PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Requisito y trámite: Presentar solicitud a la Secretaría de Planeación e Infraestructura adjuntando la licencia de construcción y dos (2) juegos de planos elaborados según Ley 675 de 2.001 - Régimen de Propiedad Horizontal, detallando áreas privadas de cada propiedad tanto construidas como libres (patios), áreas comunes construidas y libres (lote, vacíos, circulaciones, antejardines, terrazas, buitrones, etc.), indicando nomenclatura de cada propiedad según la reglamentación existente, fachada, localización y cuadro completo de áreas.

Los planos deben tener acotamiento horizontal de plantas y fachadas, secciones de vías y áreas comunes y privadas indicadas con clara convención.

En el caso de terrazas de propiedad común especificar a cual propiedad le corresponde su disfrute.

ARTÍCULO 232. TRÁMITE PARA PERMISO DE DEMOLICIÓN.

Requisito: Certificado de tradición o constancia de pertenencia.

Trámite: Memorial dirigido a la Secretaría de Planeación e Infraestructura exponiendo la causa de la demolición, detalle de la construcción existente y nuevo uso que se le dará al nuevo lote. Si se va a emprender nueva construcción, se podrá hacer el trámite paralelamente al de la demolición.

En caso contrario, se exigirá el cerramiento del lote hasta nueva utilización.

Si la demolición es ordenada por autoridad competente, quien ejecute deberá encargarse de la desconexión de servicios y protecciones.

ARTÍCULO 233. TRÁMITE PARA MOVIMIENTO DE TIERRA. Si no se trata de una urbanización o construcción, el interesado dirige un memorial a la Secretaría de Planeación e Infraestructura, exponiendo los alcances del movimiento y destinación final del terreno. Según el volumen y a criterio de la Secretaría de Planeación e Infraestructura se exigirán planos del movimiento. Si es para uso comercial permitido en el lote (parqueadero, vivero, etc), se solicitará matrícula.

PARÁGRAFO. Si es para urbanizaciones o construcciones, el otorgamiento de la licencia implica el permiso para realizar el movimiento de tierra necesario.

ARTÍCULO 234. TRÁMITE PARA VÍAS OBLIGADAS. Para el efecto se diligenciará un Memorial dirigido a la Secretaría de Planeación e Infraestructura identificando plenamente el lote y ojalá adjuntando algún plano de referencia.

ARTÍCULO 235. TRÁMITE PARA CERTIFICACIÓN DE NOMENCLATURA. Para el efecto se diligenciará un Memorial dirigido a la Secretaría de Planeación e Infraestructura y se deberá incluir ficha catastral, dirección actual, nombre del propietario y dirección de los predios colindantes, Incluyendo la rectificación si es necesario.

ARTÍCULO 236. TRÁMITE PARA RECIBO DE URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES. Una vez concluida la obra y presentada la certificación, donde el constructor garantice la estabilidad de la obra, la Secretaría de Planeación e Infraestructura hará la revisión de la misma y expedirá un certificado en el que conste que cumple con los términos de la licencia y se ajusta a las normas del

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 50 de 54

presente Reglamento. El certificado de recibo es indispensable para la instalación de los servicios públicos por parte de las respectivas Empresas Prestadoras del Servicio.

La Secretaría de Planeación e Infraestructura podrá modificar los formatos, los requisitos o la secuencia del trámite con el fin de darle mayor agilidad al proceso y garantizar además el cumplimiento de las normas del Reglamento de Urbanismo y Construcción de Quimbaya

ARTÍCULO 237. TRÁMITE PARA RUPTURA DE VÍAS. Todo propietario de un predio, urbanizador o constructor responsable o empresa de servicios públicos que tenga que hacer excavaciones en la vía o zona pública, para tender tales redes de servicios, reparar existentes, instalar o reparar domiciliarias, hincar postes, deberá solicitar permiso a la Secretaría de Planeación antes de emprender la obra, especificando el sitio preciso de los trabajos, objeto de la excavación, fecha de iniciación, duración y fecha de terminación.

El solicitante será responsable por los daños que pueda ocasionar a las construcciones vecinas, los vehículos o los transeúntes. Por tal motivo deberá colocar avisos de prevención reflectivos y cintas de seguridad para peatones y vehículos.

El responsable de la obra deberá garantizar efectivamente por medio de póliza, cheque o efectivo, que dejará la superficie del terreno, andén o vía, en el mismo o mejor estado que como estaba originalmente.

Los acabados de los andenes o rampas de acceso a garajes, deberán ser del mismo material que tenían inicialmente.

Si la excavación se realiza en una vía vehicular, para adelantarla se escogerán los días de menor flujo de vehículos, colocando los elementos de protección necesarios para autos y peatones.

Tarifa: Se cobrará por metro cuadrado según el Acuerdo N° 024 de Dic 22 de 1998. Pero si el ancho de la brecha es menor de cincuenta centímetros (0.50m), se colocará la misma tarifa pero por metro lineal.

Trámites adicionales.

- Licencia, si se trata de servicios para una urbanización o construcción en curso.
- Contrato, si se trata de la extensión de redes de servicios.
- Justificación del acto, si es para un fin particular (instalación o reparación de redes domiciliarias, acueducto, etc)

Requisitos: Memorial de la Secretaría de Planeación e Infraestructura, especificando objeto y sitio exacto se la excavación, fecha de iniciación, duración y terminación.

Si es aceptada, se procederá cancelar en la tesorería y reclamar el permiso en la Secretaría de Planeación e Infraestructura.

Sesión IV . SANCIONES

ARTÍCULO 238. DEFINICIÓN. Son las penalizaciones, castigos o multas impuestos por ley a todos aquellos responsables de incurrir en el desacato de las normas de construcción atentando contra: La integridad de terceros, el espacio público o las edificaciones vecinas.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 51 de 54

ARTÍCULO 239. CONTROL. Corresponde al alcalde municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

ARTÍCULO 240. INFRACCIONES URBANÍSTICAS. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga al Plan Básico de Ordenamiento Territorial o al Reglamento de Urbanismo y Construcción de Quimbaya, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

ARTÍCULO 241. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 242. SANCIONES URBANÍSTICAS. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde municipal y el Gobernador del Departamento del Quindío quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un cien por cien (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 52 de 54

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

- Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de la autoridad municipal, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola.

- La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

ARTÍCULO 243. ADECUACIÓN A LAS NORMAS. En los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3 del Artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas.

ARTÍCULO 244. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo.

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA TRD: Pág 53 de 54

ARTÍCULO 245. ANALOGÍA. Cuando un caso no se encuentre regulado por este Reglamento, la Secretaría de Planeación e Infraestructura podrá solucionarlo dando aplicación a la Legislación Nacional, Departamental y Reglamento de urbanismo y Construcción de otros municipios con características semejantes, dando prioridad a los municipios del departamento del Quindío.

ARTÍCULO 246. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de la fecha de aprobación, sanción y promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

JOHN EDGAR PEREZ ROJAS
 Alcalde Popular

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO Nit: 890.000.613-4	VERSIÓN : 01
	SECRETARIA DE PLANEACION	F- ATCO - GA
		TRD: Pág 54 de 54

DOCUMENTO CONTROLADO