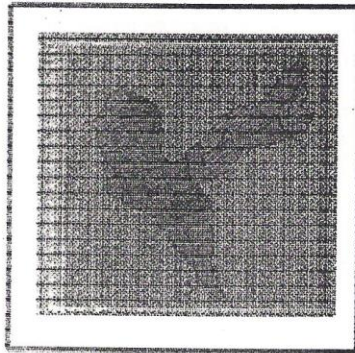


Ajuste 2004 por el #10  
cual se incorpora el componente  
urbano ya que en 2004 NO se  
tuvo en cuenta.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA FLORIDA



**BASE NORMATIVA  
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**

**ACUERDO MODIFICATORIO AL ACUERDO No  
038 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2001 – POR EL CUAL  
SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL USO DEL  
SUELO**

LA FLORIDA, DICIEMBRE DE 2004

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA FLORIDA

### EXPOSICION DE MOTIVOS

Que es función de la Administración y del Concejo Municipal, formular y adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Florida.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial, se constituye en el instrumento básico de planificación para adelantar y desarrollar el proceso de ordenamiento territorial municipal, que articula y dinamiza el Plan de Desarrollo Municipal y los distintos planes sectoriales.

Que se hace necesario modificar y ajustar el Acuerdo Municipal No. 038 de septiembre 3 de 2001, en sentido principal de determinar una nueva área de expansión urbana, de acuerdo a los requerimientos técnicos y necesidades futuras para el desarrollo urbano de la cabecera municipal.

Que se hace necesario modificar y ajustar dicho Acuerdo, en el sentido de determinar el uso del suelo del perímetro urbano.

ALVARO SAMUEL OBANDO ESRASO  
Alcalde Municipal

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
MUNICIPIO DE LA FLORIDA

ACUERDO No 028  
(Diciembre 30 del 2004)

Por medio del cual se modifica el Acuerdo No. 038 de Septiembre tres (3) del año Dos Mil Uno (2001).

El Honorable concejo Municipal de La Florida – Nariño, en uso de sus atribuciones legales y constitucionales y en especial las conferidas por el Artículo 313 de la Constitución Nacional, la Ley 388 de 1997 y Decreto Reglamentario No. 879 de 1998 sobre Ordenamiento Territorial.

ACUERDA

ARTICULO 1. Modifíquese el Artículo 25 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

ARTICULO 25. Delimitación. El perímetro urbano para todos sus efectos estará determinado por los siguientes parámetros:

Se determinara el área urbana de la cabecera Municipal de la Florida, tomando como referencia los siguientes puntos:

ORIENTE: Comienza desde el Sector la VICTORIA, URBANIZACION BOSQUES DE ZARAGOZA; POLIDEPORTIVO Y SECTOR ORIENTAL.

OCCIDENTE: Desde la casa del señor LEONARDO GUSTÍN, baja por el RÍO PANCHINDO a la desembocadura al RÍO BARRANCO.

NORTE: RÍO BARRANCO

SUR: LA FLORESTA EL SECTOR ORIENTAL

*El nuevo perímetro urbano tiene un área de 73.6 hectáreas que representa el 0.53% del total del área del Municipio.*

ARTICULO 2. Modifíquese el Artículo 120 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

LA FLORIDA, DICIEMBRE DE 2004

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA FLORIDA

EXPOSICION DE MOTIVOS

Que es función de la Administración y del Concejo Municipal, formular y adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Florida.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial, se constituye en el instrumento básico de planificación para adelantar y desarrollar el proceso de ordenamiento territorial municipal, que articula y dinamiza el Plan de Desarrollo Municipal y los distintos planes sectoriales.

Que se hace necesario modificar y ajustar el Acuerdo Municipal No. 038 de septiembre 3 de 2001, en sentido principal de determinar una nueva área de expansión urbana, de acuerdo a los requerimientos técnicos y necesidades futuras para el desarrollo urbano de la cabecera municipal.

Que se hace necesario modificar y ajustar dicho Acuerdo, en el sentido de determinar el uso del suelo del perímetro urbano.

ALVARO SAMUEL OBANDO ESRASO  
Alcalde Municipal

“Las coordenadas planas quedaran así:

**MUNICIPIO DE LA FLORIDA, COORDENADAS PERÍMETRO URBANO**

PROPUESTO, 2004		
<u>PUNTO DE REFERENCIA</u>	<u>COORDENADAS X (E)</u>	<u>COORDENADAS Y (N)</u>
1	957491.10	634555.41
2	957651.42	634858.69
3	957557.07	634885.95
4	957514.26	635038.69
5	957475.06	635124.47
6	957572.41	635137.52
7	957665.10	635150.36
8	957766.56	635139.80
9	957912.00	635070.32
10	957974.04	635087.81
11	958021.71	635053.13
12	958054.61	635117.34
13	958133.56	635124.45
14	958194.98	635174.19
15	958307.89	635092.36
16	958481.31	635078.95
17	958592.87	634989.24
18	958760.86	634967.75
19	958936.43	634863.90
20	959351.36	634703.80
21	959567.48	634608.78
22	959637.79	634083.08
23	959582.98	634820.20
24	959578.28	634884.35
25	959405.01	634912.20
26	959252.77	635007.73
27	959011.81	635031.82
28	958939.51	635236.68
29	958855.10	635280.93
30	958663.76	635374.76
31	958688.40	635253.21
32	958696.40	635185.86
33	958363.53	635148.47
34	958414.06	635202.01
35	958312.01	635256.86
36	958067.58	635347.94
37	958019.12	635424.86
38	957910.86	635481.60



39	957777.16	635515.15
40	957706.20	635531.79
41	957665.00	635566.69
42	957513.27	635419.27
43	957300.68	635437.52
44	957258.16	635412.03
45	957263.78	635335.17
46	957240.96	635551.26
47	957233.67	634996.11
48	957294.20	634888.22
49	957360.36	634810.00

**ARTICULO 3.** Modifíquese y adiciónese el siguiente párrafo al Artículo 29 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

“ARTICULO 29. Zonas de Expansión Urbana: Es la porción del territorio Municipal destinada a la expansión urbana al suelo urbano, los instrumentos que desarrollen el Esquema de Ordenamiento Territorial de La Florida - Nariño deberán determinar porcentajes del nuevo suelo para ser destinado a programas de vivienda de interés social y de uso Institucional.

*PARAGRAFO: Al suelo urbano se incorporan tres (3) zonas: Zona I: Corresponde a la parte alta del Sector Oriental, desde la casa del señor Hernán Pasichaná hasta la vivienda del Señor Enrique Ramos; Zona II correspondiente a la parte baja de las manzanas 3, 1 y 28 Casco Urbano, es decir la franja desde el nuevo matadero hasta la rivera del río Barranco, y una Zona III que corresponde a la parte baja de la manzana 32 hasta la rivera del río Panchindo. Estas áreas incorporadas al perímetro urbano corresponden a 5.1 hectáreas.*

**ARTICULO 4.** Modifíquese el Artículo 120 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

“La zonificación urbana propuesta del municipio de la Florida se establece mediante la siguiente clasificación.

➤ **Suelo Urbano** Se constituyen en el área comprendida por las coordenadas establecidas en el siguiente cuadro y comprenden y abarcan igualmente el perímetro de servicios y corresponde a las áreas para la vida comunitaria, con alta densidad e intensa interacción que corresponden a las necesidades del desarrollo a nivel productivo, de consumo e intercambio, a la construcción de infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. *El suelo urbano, incorporadas las tres zonas de expansión tiene un área de 73,6 hectáreas, que corresponde al 0,53% del área total del municipio.*

➤ **SUELO RURAL:** De acuerdo a la delimitación del perímetro urbano propuesto, el suelo rural se establece por fuera de las coordenadas en el cuadro del perímetro urbano

propuesto y su reglamentación esta determinada por la propuesta que se ha realizado en el suelo rural. *Este tiene un área de 13.826,4 hectáreas, lo que corresponde al 99.47% del total del área del Municipio.*

➤ **SUELO DE PROTECCIÓN. (RONDA DE RÍOS)** El área de protección, corresponde a las rondas del río BARRANCO Y PANCHINDO. Estas zonas se caracterizan por la presencia de fuentes de agua que atraviesan el casco urbano en sentido oriente – occidente, en su entorno presenta una vegetación de tipo foráneo como lo son los eucaliptos que en nada contribuyen a la protección de los cauces, necesariamente deben ser susceptibles a modificaciones puesto que estando dentro del casco urbano se consideran como espacios públicos destinados a la conservación y protección ambiental. Debido a la irregularidad en la distribución temporal de las lluvias, es de especial relevancia al estudio de los efectos que se pueden dar el mal control de los caudales y por los posibles inundaciones que pueden azotar a la región recomienda y reglamenta una franja de protección de 30 metros a cada lado tomando como eje central el río y restringir totalmente la construcción y prohibir los asentamientos humanos sobre estas rondas.

➤ **ZONAS DE DESLIZAMIENTO, DERRUMBES Y ALTA PENDIENTE.** En el esquema de ordenamiento de la Florida se han detectado y el municipio a sido influenciado por varios fenómenos geológicos, debido a este aspecto existe la necesidad de declarar de protección a estas zonas teniendo en cuenta no solo el área afectada sino su influencia a los asentamientos que ahí se pueden localizar. (Ver plano de Amenazas)

Otro variable para declarar zonas de protección es la presencia de altas pendientes dentro del casco urbano. El mayor porcentaje de estas áreas se localiza el sector sur donde su inclinación alcanza el 50% sobre la rasante; el resto zonas corresponden a las zonas nor-occidentales donde se calcula una inclinación del 40%.

➤ **SUELO SUBURBANO.** El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y centro urbano, diferentes a las clasificadas como suelos de expansión y que pueden ser objeto de

**PARAGRAFO1.** La división político administrativo se determina en la cartografía de la división política del municipio de la Florida en el mapa No. 16, el cual es parte integrante de este acuerdo y se encuentra dividido por 6 corregimientos los cuales son: *Corregimiento de Matituy, Tunja, Las Plazuelas, Especial, Robles y el Rodeo de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio.*

**ARTICULO 5.** Modifíquese y adiciónese los tres párrafos soporte al Artículo 83 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

**\*ARTICULO 83.** Clasificación de los Usos del Suelo Urbano: Para la clasificación de los usos se han tenido en cuenta varios aspectos que delimitan y definen el tratamiento de cada una de las áreas, las cuales son:

- Aspectos Demográficos y Sociales: Población y Densidad.
- Aspectos Económicos: Actividades económicas de valorización.
- Aspectos Físicos: Capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento urbano, uso del suelo actual, acceso, estado de las construcciones, tipología residencial, valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos.

Los usos del suelo dentro del casco urbano estarán orientados con criterios de conservación urbanística y ambiental, tratando de mantener las características físicas formales y volumétricas de aquellas áreas y/o elementos urbanos que son representativos en el desarrollo urbanístico e histórico del Municipio.

Para todos los efectos se clasifican de usos serán:

✦ **Uso residencial - Re:** Es el uso destinado a ser habitado o servir de residencia a las personas. En este uso se puede ubicar viviendas unifamiliares o multifamiliares, definidas de la siguiente manera:

a- **Vivienda Unifamiliar:** Cuando en la unidad predial se construye una sola unidad habitacional.

b- **Vivienda Multifamiliar:** Cuando en la unidad predial se construye mas de una unidad habitacional.

✦ **Comercial y de servicios - Cs:** Uso de suelo destinados a la prestación de servicios al público. En este se pueden ubicar establecimientos de comercio, información, administración, asesoría de comercio, información, administración, asesorías, actividades financieras, hospedaje y otras similares.

Para efectos de ordenamiento urbano se define en las siguientes categorías:

a- **Comercio:** Es el uso comercial y de servicios del suelo. En el cual se puede ubicar establecimientos de comercio relacionados con el suministro directo de la mercancía al público mediante ventas a por mayor y al detal.

b- **Oficinas:** El uso Comercial y del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a prestar servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos y financieros, realizando básicamente a partir del manejo y transmisión de información.

c. **Recreativo:** Es el comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados para desarrollar para desarrollar actividades ligadas al esparcimiento, consumo de comidas y/o bebidas. En este uso se puede localizar los siguientes establecimientos:

- ✦ Establecimientos para el consumo de comidas.
- ✦ Salas de reuniones (billares, canchas de sapo, tejo y bolos), restaurantes, discotecas y bares.
- ✦ Establecimientos de juegos de azar:
- ✦ Establecimientos para espectáculos



◆ Establecimientos para el consumo de bebidas embriagantes y ejercicios de la prostitución como cantinas, prostíbulos, etc.

d- **Hospedajes:** Establecimientos destinados a proporcionar alojamiento temporal como apartahoteles, moteles, hoteles residenciales, hostales y hosterías.

◆ **Industria - IND:** Es el uso del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a actividades de transformación, producción y elaboración de bienes y materiales primas. Para fines del ordenamiento urbano se distinguen las siguientes categorías:

a- **Uso industrial Artesanal**

b- **Uso Industrial Mecánico:** Actividades relacionadas con las transformaciones agropecuarias, cría y levante de especies mayores y menores. Parques Industriales, actividades de transformación de alto impacto ambiental como curtiembres, ladrilleras, porquerizas, galpones y actividades avícolas, caballerizas, establos y pesebreras.

◆ **Uso Institucional - INT:** Los usos institucionales son su objetivo específico y el tipo de servicio que presentan en :

1. **Social:** Ubicación de establecimiento para la prestación de los servicios de adecuación, cultura, salud, culto y servicios funebres.

2. **Deportivo y recreativo:** Es el uso institucional del suelo donde se permiten escenarios utilizados para el desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento, como canchas múltiples, polideportivos, parques barriales, estadios, coliseos, pistas, piscinas, etc.

3. **Seguridad:** Es el uso destinado a garantizar la tranquilidad de la población, prestar ayuda en caso de siniestros, entre estos se tiene los Bomberos, Defensa Civil, Cruz Roja, centros de formación, Cuarteles, DAS, SUN, CTI y demás cuerpos de seguridad.

**Servicios de Administración Pública:** Es el uso del suelo donde el Estado cumple las funciones administrativas, gestión, control, seguimiento, transporte de justicia (Abastecimiento y comercialización, Organismos de Justicia, Servicio de aseo, plazas de feria, inmuebles para el servicio de transporte y terminales de transporte).

*PARAGRAFO 1: El uso del suelo para la manzana 31 pasa de uso recreacional a uso industrial, ya que en el Municipio no existe un sitio adecuado para la instalación de infraestructura que cause un alto impacto sobre el uso del suelo.*

*PARAGRAFO 2: Las manzanas 36 y 40 se dividen en dos partes: las manzanas 36 y 40 que tienen un uso residencial y las manzanas 36ª y 40ª que tomarán un uso del suelo mixto II, ya que se encuentran en zona de alto riesgo volcánico y por esta razón tendrán un tratamiento urbanístico especial, el cual consiste en disminuir la densidad de viviendas por hectárea y la intensidad de construcción; la densidad disminuye de 67 viv./Ha. a 15 viv./Ha. y el índice de construcción será máximo de dos pisos.*

*PARAGRAFO 3: Las manzanas 65, 66, 67, 68 y 70 de uso mixto por encontrarse en la zona de alto riesgo volcánico también tendrán el mismo tratamiento que las manzanas 36ª y 40ª.*

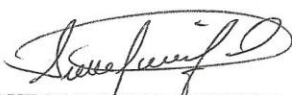
Cuadro No.4: MATRIZ DE REGLAMENTOS DE USO DEL SUELO URBANO

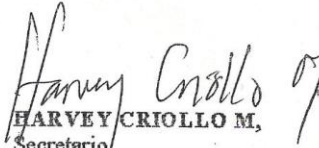
AREA DE CIVIDAD, MANZANA O SECTOR.	USOS				TRATAMIENTO
	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO	
Mixto (residencial y comercial) : 2, 3, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26 y 27	Residencial VI, V2	CS1, CS2, INT1, INDI	INT2, R1	INT3, IND2, IND3, CS3, R2, R3	Mejoramiento integral consolidación
Residencial 9, 10, 13, 14, 22, 29, 69, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62	Residencial VI, V2	CS1, R1	CS2, INT1, INDI, R2	CS3, INT3, R3, IND2, INT2	Desarrollo consolidación
Recreacional y deportivo. 15, 43, 63, 64,	Recreacional R1, R2	VI	R3, CS1	IND3, IND2, INDI, INT3, INT2, CS3, CS2, V2	Desarrollo Conservación
Institucional. 7, 30, 44	INT 1.2.	R1, CS1	VI, V2, R2, CS2	INT 3, IND3, IND2, IND1, V1, V2, R3, CS3	Desarrollo conservación.
Protección. 4, 5, 6, 8, 34, 45, 32, 33, 28, 25	Protección (P) =	=	R1	INT1, INT2, INT3, IND1, IND2, IND3, R2, R3, V2, VI, CS1, CS2, CS3	Recuperación Protección Ambiental
Comercial y de Servicios 31	Comercial y de servicios CS3	IND 1 y IND 2	CS1, INT3	VI, V2 y V3, R1, R2, R3, INT1, INT2,	Mejoramiento integral consolidación
Mixto II 36, 40, 63, 66, 67, 68 y 70	Mixto VI	R1 y INT1	V2	V3, R2, R3, INT2, INT3, INDI, IND2 y IND3	Mejoramiento integral consolidación

ARTICULO 6. El presente acuerdo rige y deroga las disposiciones que le sean contrarias a partir de la fecha de su expedición, sanción y publicación .

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de la Florida, hoy a los Treinta (30) días del mes de Diciembre del año Dos Mil Cuatro (2004).

  
SANTOS DANIEL CRIOLLO  
Presidente

  
HARVEY CRIOLLO M.  
Secretario