

NORMATIVA

María José Correa Cardona
Tatiana Mejía Romero
Britnny Morales Yepes
Francisco Tangarife Ladino
Dairo Germán Ocampo Maya
Valentina Pabón
María Camila Burbano Chávez

Contenido

Clasificación de suelos La norma en suelo suburbano

La norma en suelo rural

La norma en suelo urbano

Zona central

Zona mixta

Zona residencial

Zona recreativa

Clasificación de manzanas

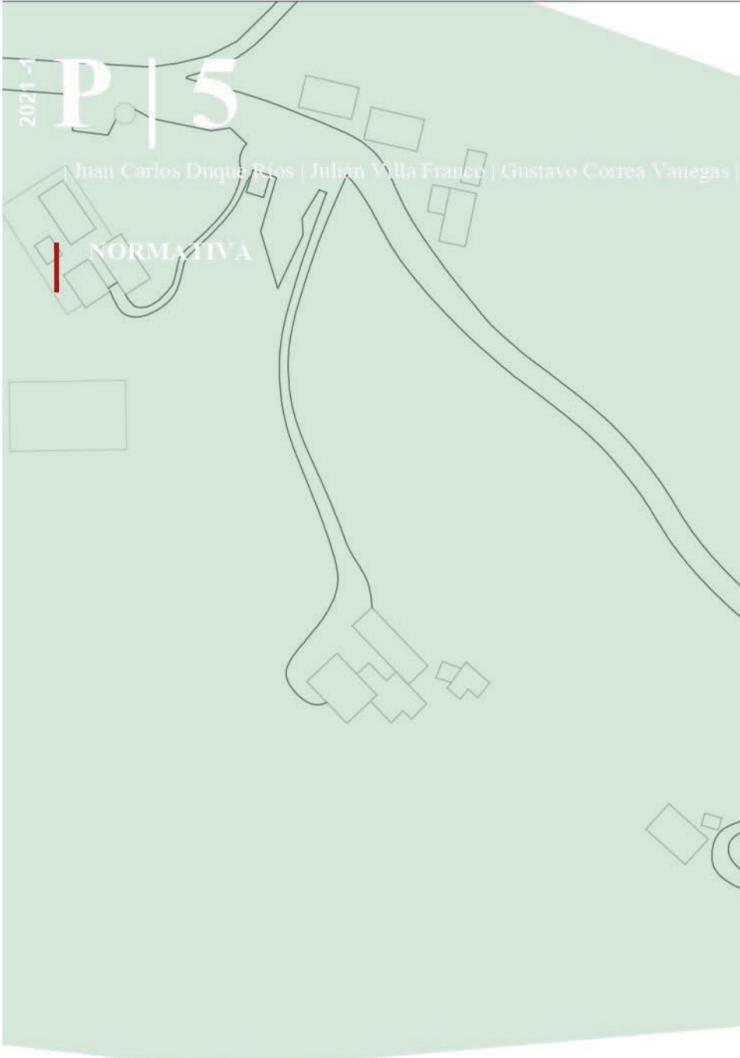
Normativa por manzanas

Espacio público

Andenes y retiros

Modelo

Acuerdo N.º 18 2020



CLASIFICACIÓN DE SUELOS

SUELO URBANO

Zona Central

Zona Mixta

Zona Residencial

Zona Recreativa

SUELO DE EXPANSIÓN

SUELO SUBURBANO

SUELO RURAL

Fuente: Elaboración propia con base IGAC y documentos oficiales del municipio de Buenavista, Quindío





Imagen: Registro fotográfico salida de campo - Drone - Vuelo 21.02.06
Fuente: EOT 2000 Buenavista Quindío

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

LA NORMA EN SUELO SUBURBANO

ÁREA: 791.643 M2

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

En este suelo se identifican:
el uso de vivienda campestre con una densificación de construcción baja equivalente a 7 Viv/H, teniendo en cuenta una área mínima de lote de 1000 m2, así mismo un índice de ocupación del 30 % del área neta, destinando así el 70% a arborización, permite una altura máxima de 2 pisos o 7m contando con un estacionamiento por vivienda construida.

Uso de equipamientos recreativos, de servicios y establecimientos comerciales con densificación equivalente a 1 equipamiento o establecimiento comercial por hectárea, con un índice de ocupación del 30% del área neta dejando el 70% destinado a arborización, así mismo, contando con altura de 2 pisos o 7m máximo, en cuanto a estacionamiento se utiliza el 10% del área bruta.

Uso de proyectos de viviendas productivas o microempresas campestres con una densificación de construcción media máxima de 20 Viv/H, indicando área mínima de lote de 250 m2 con un índice de ocupación del 48% del área neta, cuenta con un índice de construcción a 120m2 del área permitida, destinando 70% del área a arborización, permitiendo altura de 2 pisos o 7m máximo y contando con estacionamientos que destina 1 por vivienda y para visitantes 1 por cada 2 viviendas los cuales se distribuyen en bahías.

Usos del suelo complementario
En razón de su compatibilidad con la vivienda campestre y el componente ambiental se establecen los siguientes usos complementarios:

Comercio: servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería; servicios alimenticios al detal: fuentes de soda, cafeterías y heladerías; varios: modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías. Venta de bienes y servicios como textiles al detal, artículos para el hogar, artículos fonográficos, artículos de lujo, servicios recreativos, personales, profesionales, turísticos, financieros y alimenticios. Usos sociales. Usos recreacionales como clubes sociales, parques y zonas verdes, centros deportivos y de espectáculos, clubes campestres, parques de diversión y centros de recreación y uso institucional.

RESTRICCIONES Todos los usos anteriores deberán respetar la prohibición de construir en zonas de riesgo (Pendientes mayores del 35 %, zonas propensas a inundación, reptación, deslizamientos, llenos, etc.), y los aislamientos hacia las vías vehiculares, línea férrea, ríos y quebradas y demás zonas de protección y conservación.



NORMATIVA

Imagen: Registro fotográfico salida de campo - Drone - Vuelo 21.02.06
Fuente: EOT 2000 Buenavista Quindío

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

LA NORMA EN SUELO RURAL

ÁREA: 40.980.000 M2

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural es el resultado de restarle el área urbana al territorio total municipal, cuyo límites se encuentran estipulados en la ordenanza No. 11 de 1978 noviembre 30; libro que reposa en los archivos de la Asamblea Departamental.

En este suelo se identifican los usos permitidos:
Uso principal:

Actividades agrícolas y/o ganaderas dependiendo de las características del suelo.
Usos complementarios:

En la razón de la compatibilidad con las actividades agrícolas y/o ganaderas y el componente ambiental se establecen los siguientes usos complementarios:

Vivienda campestre aislada

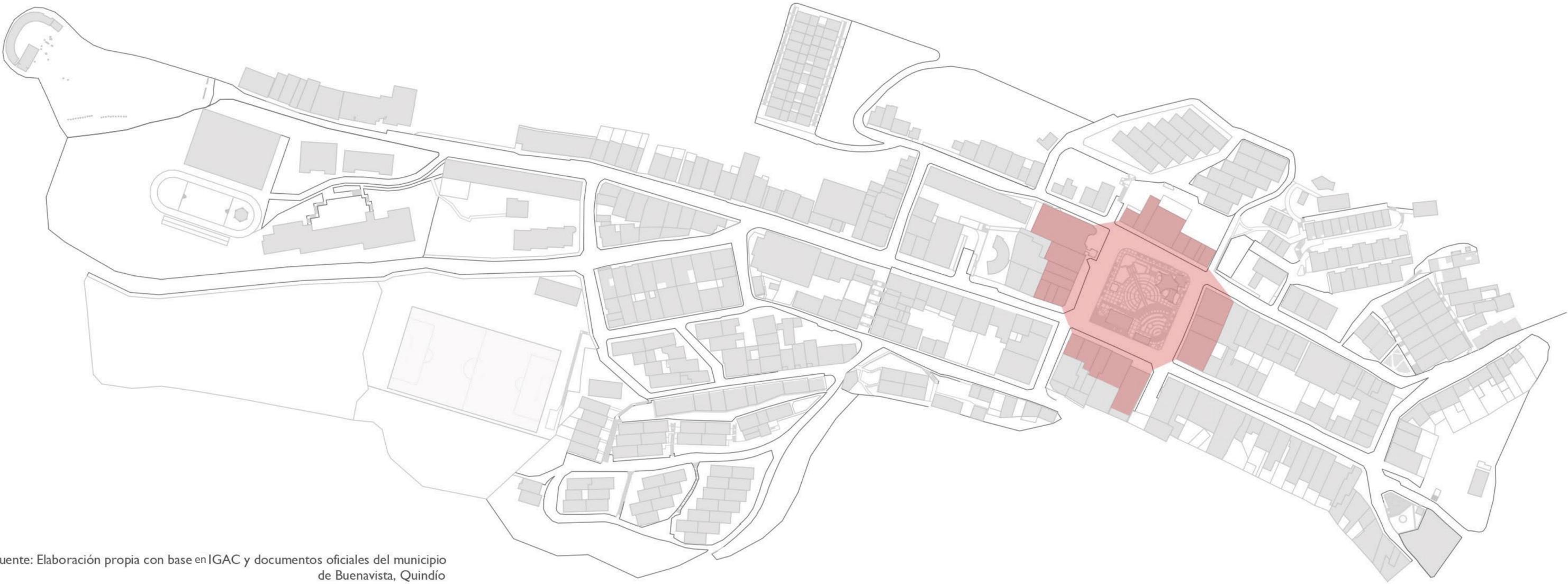
Comercio: servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería; Servicios alimenticios al detal: fuentes de soda, cafeterías y heladerías; varios: modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías. Venta de bienes y servicios como textiles al detal, artículos para el hogar, artículos fonográficos, artículos de lujo, servicios recreativos, personales, profesionales, turísticos, financieros y alimenticios. Usos sociales. Usos recreacionales como Clubes sociales, parques y zonas verdes, centros deportivos y de espectáculos, clubes campestres , parques de diversión y centros de recreación y uso institucional.

Encontrando el uso de vivienda con una densidad de 1 Viv/H Máxima, teniendo un área mínima de lote de 10,000m2 con un índice de ocupación del 3% del área neta destinando el 90% del área libre a actividades aptas para la calidad del terreno y vegetación propia de la región, permitiendo alturas de 2 pisos o 7m máximo y 1 estacionamiento por vivienda.

Uso de establecimientos comerciales o equipamientos densificando a 1 por hectárea con un área mínima de lote de 10,000m2 con un índice de ocupación del 15% del área neta destinando el 70 % del área libre del predio para vegetación propia de la región, permitido 2 pisos o 7m de altura máxima destinando el 10 % del área libre a estacionamientos.

RESTRICCIONES Todos los usos anteriores deberán respetar la prohibición de construir en zonas de riesgo (Pendientes mayores del 35 %, zonas propensas a inundación, reptación, deslizamientos, llenos, etc.), y los aislamientos hacia las vías vehiculares, línea férrea, ríos y quebradas y demás zonas de protección y conservación.

NORMATIVA



Fuente: Elaboración propia con base en IGAC y documentos oficiales del municipio de Buenavista, Quindío

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

LA NORMA EN SUELO URBANO - ZONA CENTRAL

ÁREA: 6.105 M2

La zona central, es aquella donde se desarrolla principalmente, actividades de orden administrativo, comercial y de vivienda, y está delimitada por las construcciones que se encuentran ubicadas en el marco del Parque de Bolívar (Calles 2 y 3, Carreras 3 y 4) dentro las manzanas 2,5,7 y 3.

En esta zona se identifica un índice de ocupación del 80% del área neta urbanizable, hallando un índice de construcción de 3 o una altura máxima de 3 pisos, contando con aislamiento contra predios vecino de 3 metros mínimo a partir de 2,5 metros de altura y en edificaciones sería de 5 metros, los voladizos deberán ser paralelos a la vía con una medida de 0,80 metros, siendo la zona perimetral a la Plaza Bolívar contará con una altura mínima de 3, 5 metros.

Esta zona cuenta con 4 tipos de uso tales como:

Usos principales: se incluyen los institucionales y los comerciales que serían Servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería; Servicios alimenticios al detal: fuentes de soda, cafeterías y heladerías; Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías. Venta de bienes y servicios como textiles al detal, artículos para el hogar, artículos fonográficos, artículos de lujo, servicios recreativos, personales, profesionales, turísticos, financieros y alimenticios.

Usos restringidos: De tipo comercial como distribuidores mayoristas, ferreterías y construcción, maquinaria y equipo, bodegas de almacenamiento, servicios recreativos como asaderos y talleres automotriz.

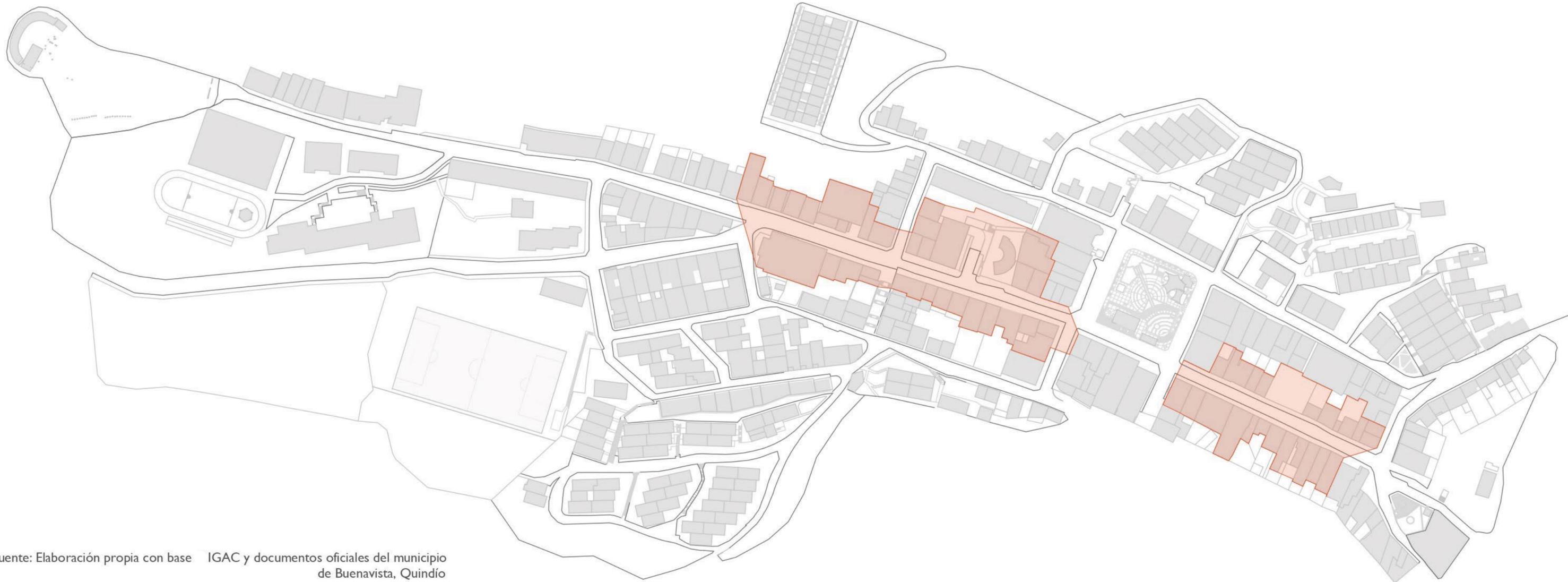
Usos complementarios: Residencial unifamiliar y multifamiliar y usos sociales.

Usos prohibidos: Comercial como grilles y discotecas, cantinas y bares y casas de lenocinio, usos industriales, Moteles, amoblados y similares.

Fuente: EOT 2000 Buenavista Quindío- Normativa urbanística



NORMATIVA



Fuente: Elaboración propia con base IGAC y documentos oficiales del municipio de Buenavista, Quindío

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

LA NORMA EN SUELO URBANO - ZONA MIXTA

ÁREA: 10.913 M2

Las zonas mixtas, son aquellas donde se dan principalmente, usos como de servicio social y de vivienda, delimitada a lo largo de la calle 3 y perpendicular a la carrera 5ta, 4ta y 6ta dentro de las manzanas 7,8,9 y 10, y entre las carreras 2 y 3 dentro de la manzana 3.

En esta zona se identifica un índice de ocupación del 80% del área neta urbanizable, hallando un índice de construcción de 2 o una altura máxima de 2 pisos, contando con aislamiento contra predios vecino de 3 metros mínimo a partir de 2.5 metros de altura y en edificaciones sería de 5 metros, los voladizos deberán ser paralelos a la vía con una medida de 0,80 metros contando con una altura libre mínima de sobre el andén de 2.50 metros y sobre un antejardín será de 2.20 metros.

Esta zona cuenta con 4 tipos de uso tales como:

Usos principales: los cuales incluye vivienda de tipo unifamiliar, multifamiliar y uso social.

Usos complementarios como: los institucionales y los comerciales que serían servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería; Servicios alimenticios al detal: fuentes de soda, cafeterías y heladerías; Varios: modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías. Venta de bienes y servicios como textiles al detal, artículos para el hogar, artículos fonográficos, artículos de lujo, servicios recreativos, personales, profesionales, turísticos, financieros y alimenticios, uso industrial y recreacional.

Usos restringidos: De tipo comercial como distribuidores mayoristas, ferreterías y construcción, maquinaria y equipo, bodegas de almacenamiento, servicios recreativos como asaderos y talleres automotriz.

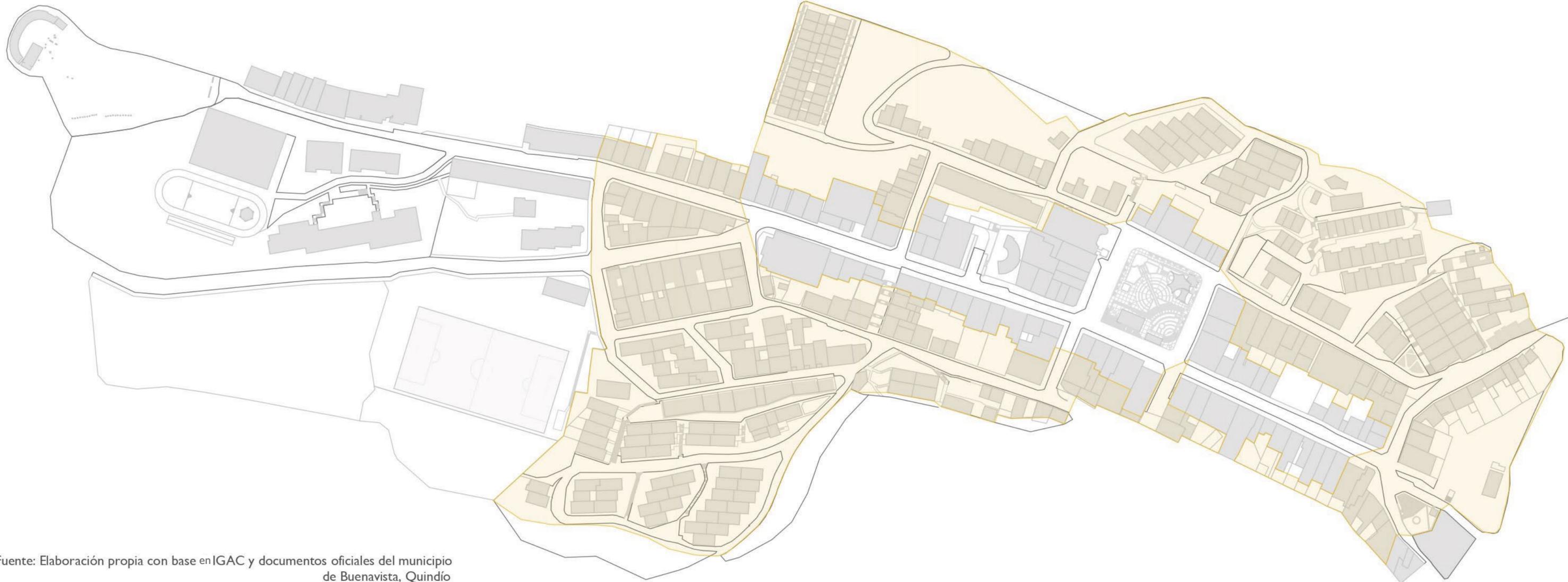
Usos prohibidos: Comercial como grilles y discotecas, cantinas y bares y casas de lenocinio, usos industriales, moteles, amoblados y similares.

Fuente: EOT 2000 Buenavista Quindío- Normativa urbanística



E | 1:1500

NORMATIVA



Fuente: Elaboración propia con base en IGAC y documentos oficiales del municipio de Buenavista, Quindío

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

LA NORMA EN SUELO URBANO - ZONA RESIDENCIAL

ÁREA: 59.652 M2

Las zonas residenciales, son aquellas destinadas principalmente, a la actividad habitacional, delimitadas entre la carrera 7 y el límite del suelo urbano con las calles 2, 4, 5 y 6.

En esta zona se identifica un índice de ocupación del 80% del área neta urbanizable, hallando un índice de construcción de 2 o una altura máxima de 2 pisos, contando con aislamiento contra predios vecino de 3 metros mínimo a partir de 2.5 metros de altura y en edificaciones sería de 5 metros, los voladizos deberán ser paralelos a la vía con una medida de 0,80 metros contando con una altura libre mínima de sobre el andén de 2.50 metros y sobre un antejardín será de 2.20 metros.

Esta zona cuenta con 4 tipos de usos:

Uso principal: vivienda unifamiliar y multifamiliar

Usos complementarios: comercial de servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería; Servicios alimenticios al detal: fuentes de soda, cafeterías y heladerías; Varios: modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías. Recreacional como clubes sociales, parques y zonas verdes.

Usos restringidos: comercial como venta de bienes y servicios como textiles al detal, artículos para el hogar, artículos fonográficos, artículos de lujo, servicios recreativos, personales, profesionales, turísticos, financieros y alimenticios.

Usos prohibidos: De tipo comercial como distribuidores mayoristas, ferreterías y construcción, maquinaria y equipo, bodegas de almacenamiento, servicios recreativos como asaderos y talleres automotriz, grilles y discotecas, cantinas y bares y casas de lenocinio, usos industriales, moteles, amoblados y similares.

Fuente: EOT 2000 Buenavista Quindío- Normativa urbanística



E | 1:1500

NORMATIVA



Fuente: Elaboración propia con base en IGAC y documentos oficiales del municipio de Buenavista, Quindío

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

LA NORMA EN SUELO URBANO - ZONA RECREATIVA

ÁREA: 46.757 M2

Las zonas recreativas, son aquellas donde se desarrollan actividades de esparcimiento delimitada entre la carrera 7 y el límite del suelo urbano (cementerio) con la calle 3 y 4.

En esta zona se identifica un índice de ocupación del 80% del área neta urbanizable, hallando un índice de construcción de 2 o una altura máxima de 2 pisos, contando con aislamiento contra predios vecino de 3 metros mínimo a partir de 2.5 metros de altura y en edificaciones sería de 5 metros, los voladizos deberán ser paralelos a la vía con una medida de 0,80 metros.

Esta zona cuenta con 4 tipos de usos:

Uso principal: recreacional como clubes sociales, parques y zonas verdes, centros deportivos y de espectáculos, clubes campestres, parques de diversión y centros de recreación.

Usos compatibles: comercial, fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías

Usos restringidos: Institucional y social.

Usos prohibidos: De tipo comercial como distribuidores mayoristas, ferreterías y construcción, maquinaria y equipo, bodegas de almacenamiento, servicios recreativos como asaderos y talleres automotriz, grilles y discotecas, cantinas y bares y casas de lenocinio, usos industriales, moteles, amoblados y similares. Uso industrial, uso institucional, y vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Fuente: EOT 2000 Buenavista Quindío- Normativa urbanística



E | 1:1500

NORMATIVA



Fuente: Elaboración propia con base IGAC y documentos oficiales del municipio de Buenavista, Quindío

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

UBICACIÓN GENERAL DE MANZANAS

Se pretende tener una mirada precisa sobre la normativa en el casco urbano de Buenavista, para ello indagamos cada manzana, clasificándolas a la vez en dos tipos según su importancia e incidencia en el municipio, y una tercer categoría dedicada a espacio público.

Tomando como referencia el esquema de ordenamiento territorial (EOT) Buenavista del año 2000, se pone en evidencia la norma resumida en tres aspectos, Alturas, Usos y espacio público. Esto a través de dos puntos de vista:

En primero momento se intenta representar lo que hay, es decir las alturas, usos y disposición del espacio publico actual.

Seguidamente se modela la norma a tope, es decir lo que la norma permite en cada predio según su zona normativa. De esta manera entonces se hace aún más evidente los aspectos que no están cumpliendo con la norma, se resalta y se exponen como inconsistencia a tener en cuenta.

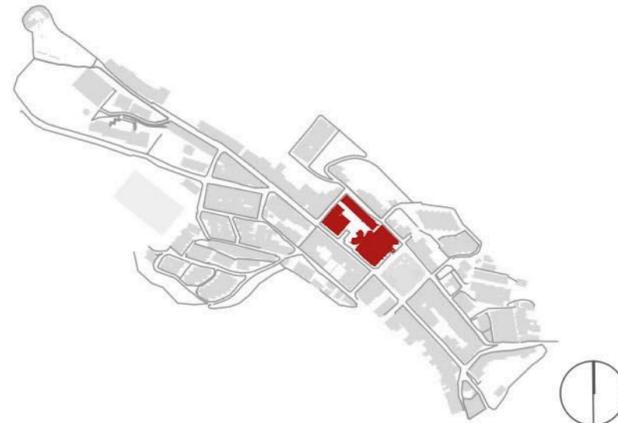
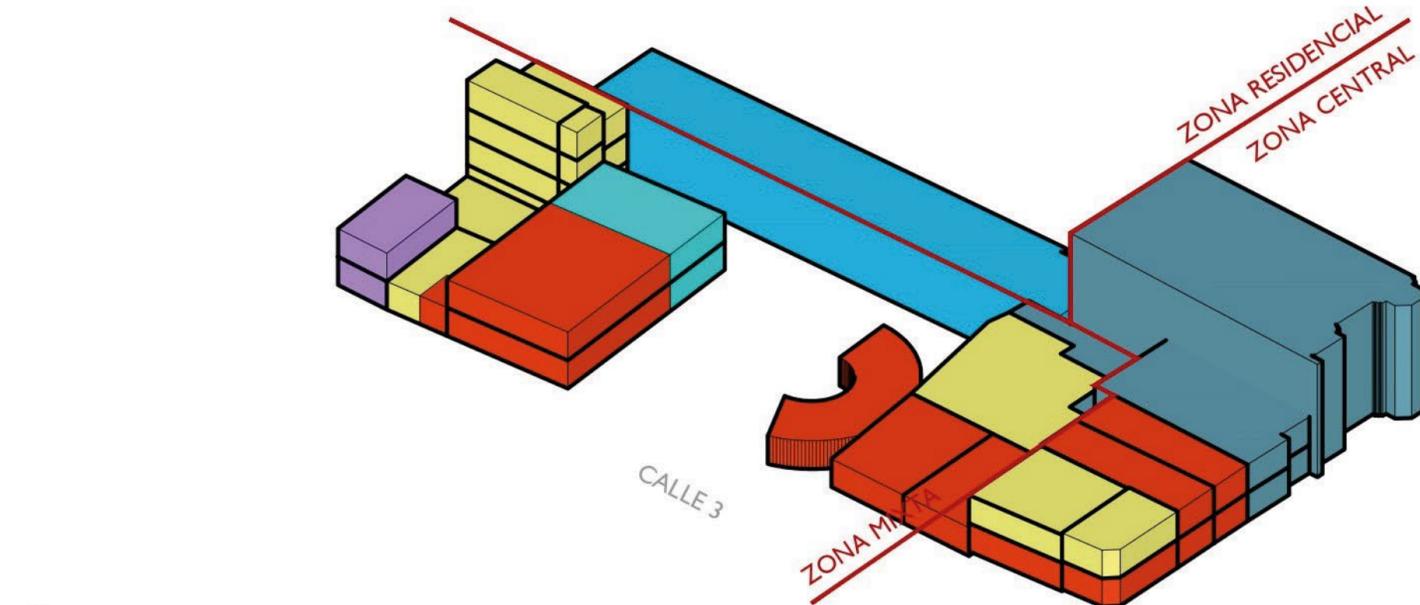
Es necesario resaltar que para la fecha la normativa que rige el municipio es obsoleta y precaria, por lo que se hace fundamental actualizarla con base a los comportamientos y evoluciones de el municipio y sus habitantes. Como evidencia de esta necesidad han surgido el acuerdos N° 10 del 07-12-2020 que tiene como finalidad actualizar el EOT y así mismo garantizar una mejor planeación para Buenavista.

- Manzanas Tipo 1 ■
- Manzanas Tipo 2 ■
- Espacio Público ■



E | 1:1500

NORMATIVA



MANZANA 17 TIPO 1

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

- Habitacional ■
- Comercial ■
- Industrial ■
- Salud ■
- Religioso ■
- Educativo ■

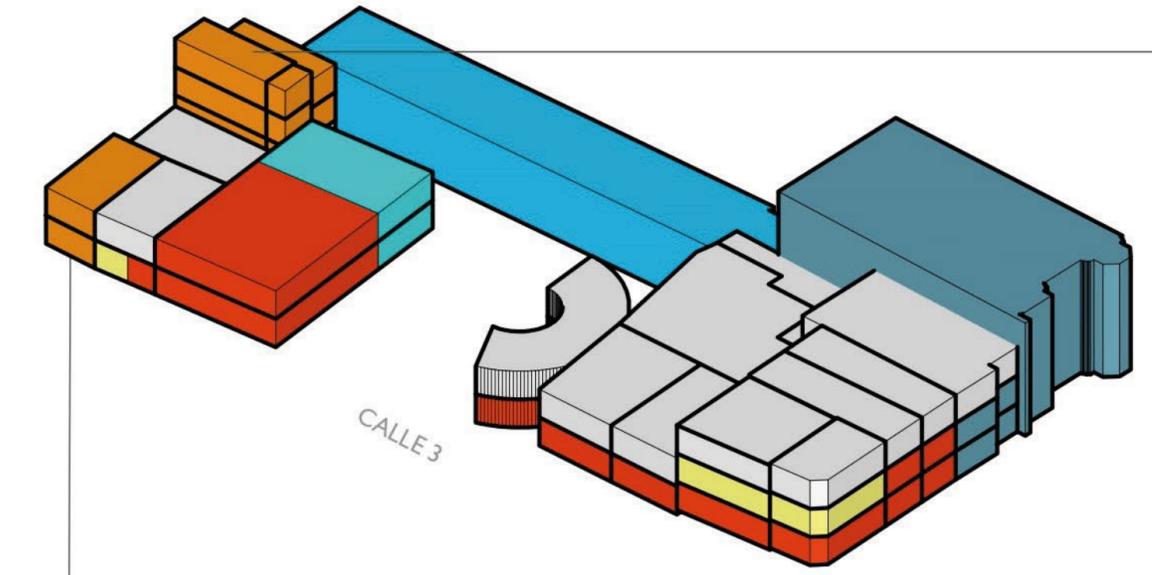
ÁREA TOTAL
3.736 M2

TOTAL CONSTRUIDA
3.420 M2

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 17 TIPO 1



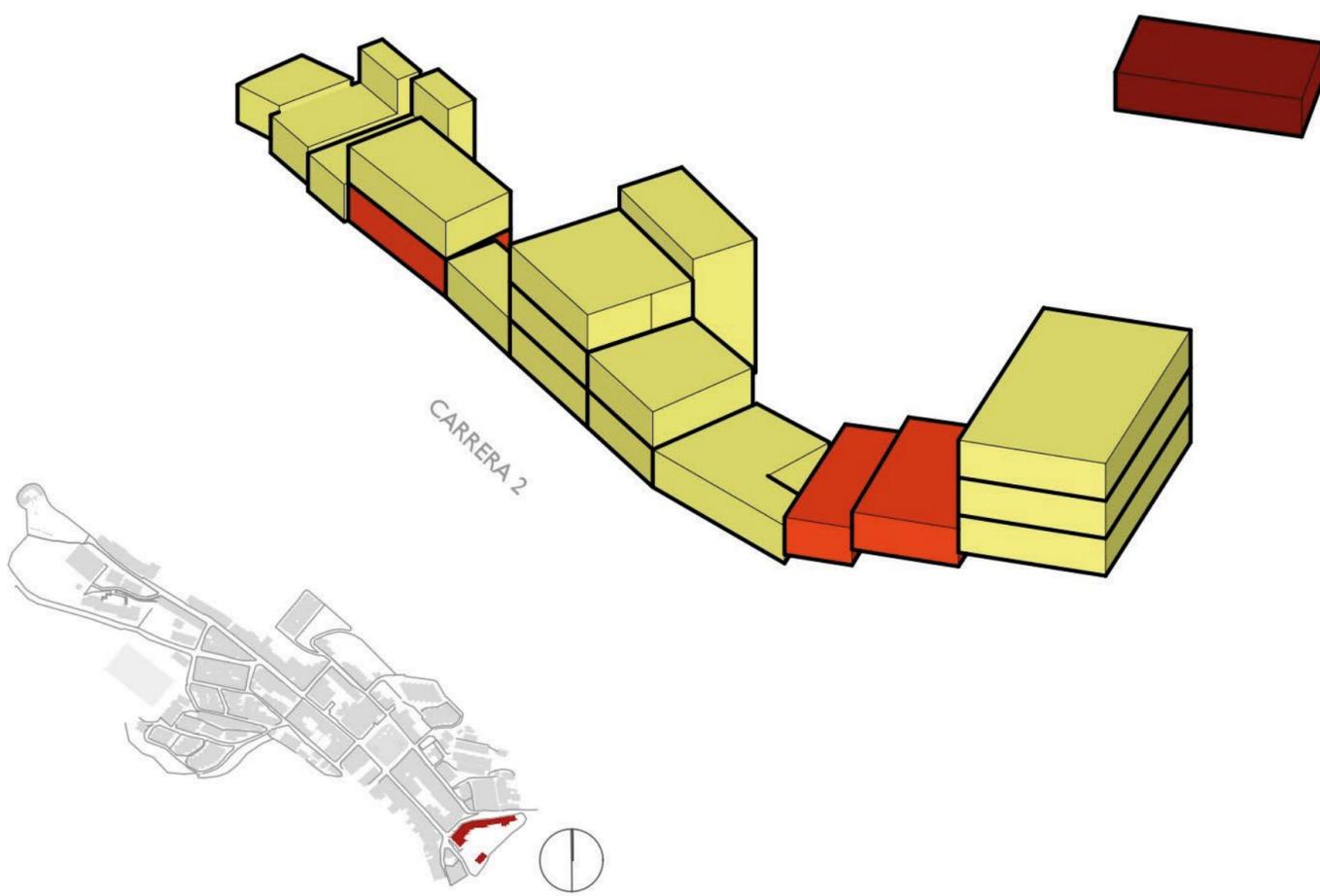
Alturas permitidas según zona normativa ■

Inconsistencia según zona normativa ■

Altura sobrepasa lo permitido

Uso no autorizado de establecimientos industriales en zona residencial

NORMATIVA



MANZANA I TIPO 1

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

- Habitacional ■
- Comercial ■
- Institucional ■

ÁREA TOTAL 3.324 M2

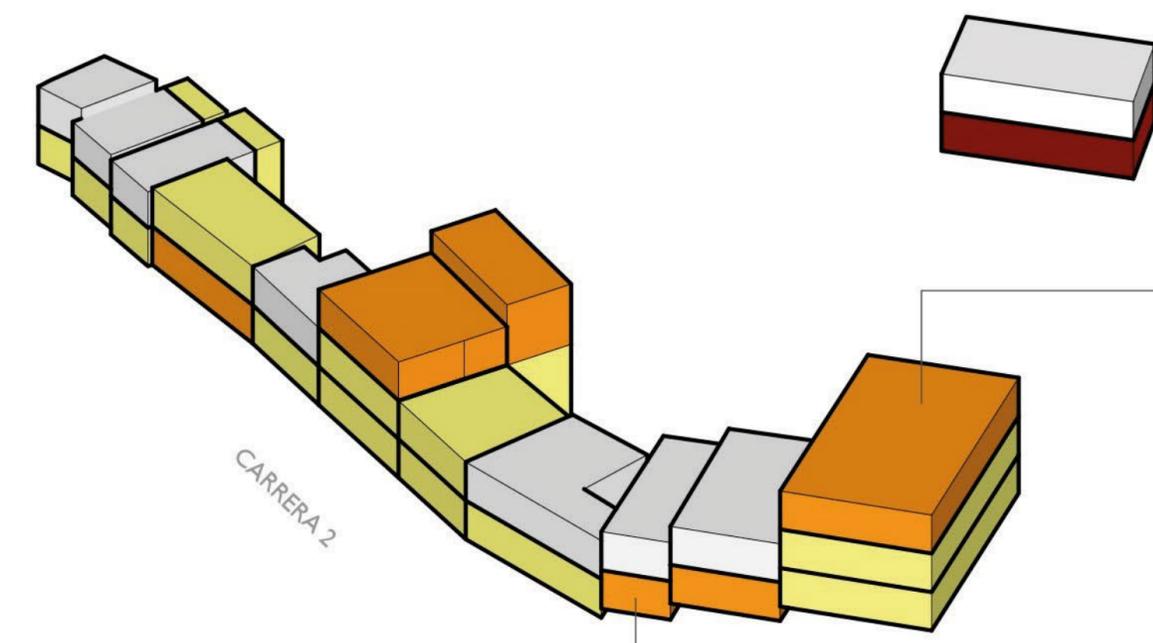
TOTAL CONSTRUIDA 1.255 M2

INSTITUCIONAL 180 M2

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA I TIPO 1



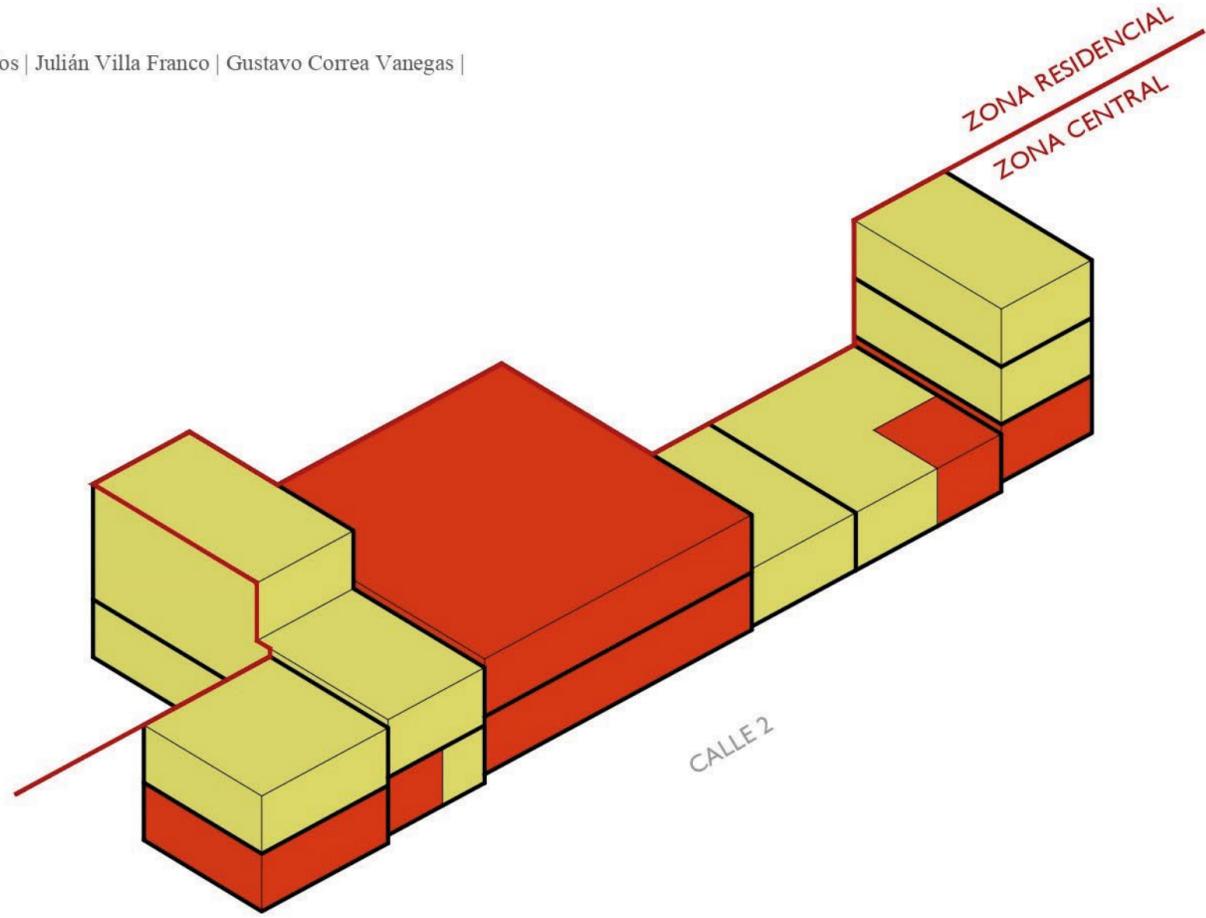
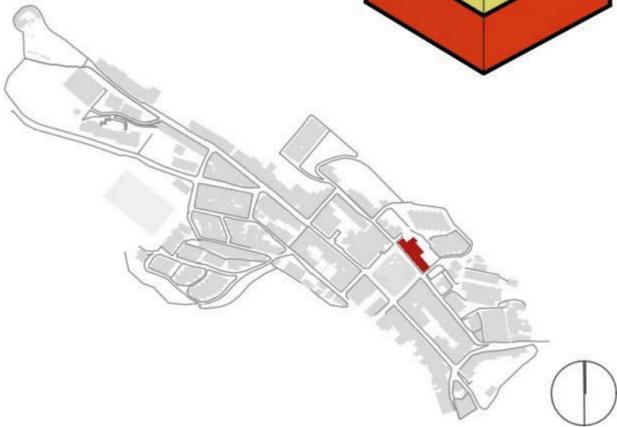
Alturas permitidas según zona normativa ■

Inconsistencia según zona normativa ■

Altura sobrepasa lo permitido

Uso no autorizado de establecimientos comerciales en zona residencial

NORMATIVA



MANZANA 2
TIPO 1

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial
Zona Central

USOS

Habitacional ■
Comercial ■

ÁREA TOTAL
1.251 M2

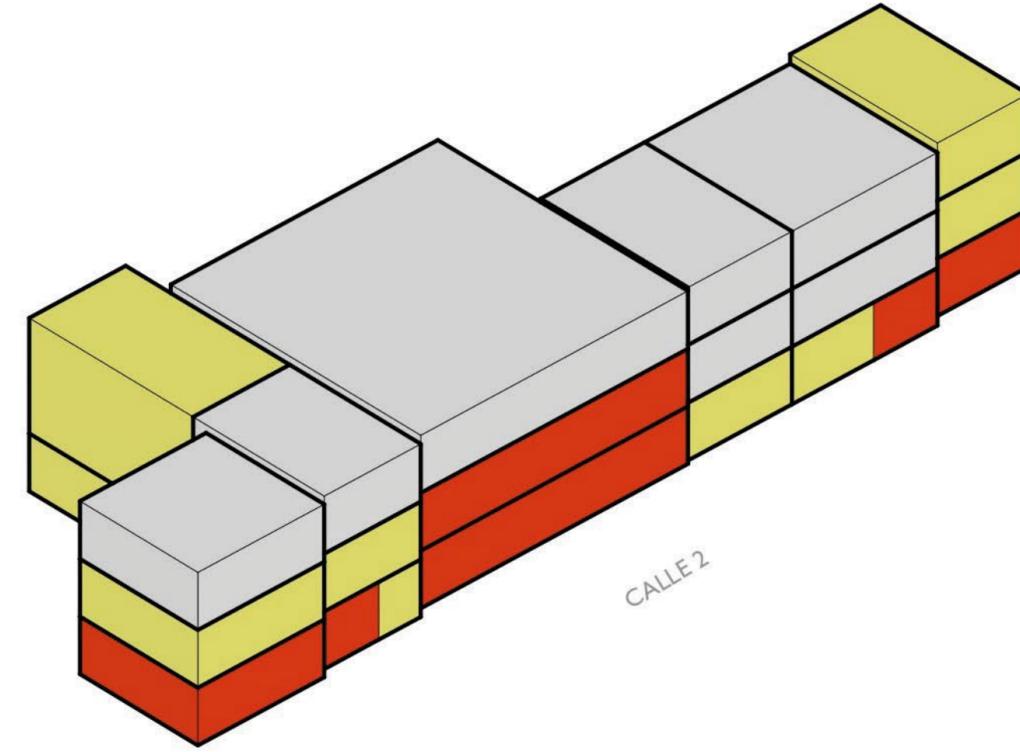
TOTAL CONSTRUIDA
1.369 M2

NO URBANIZADO
324 M2

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

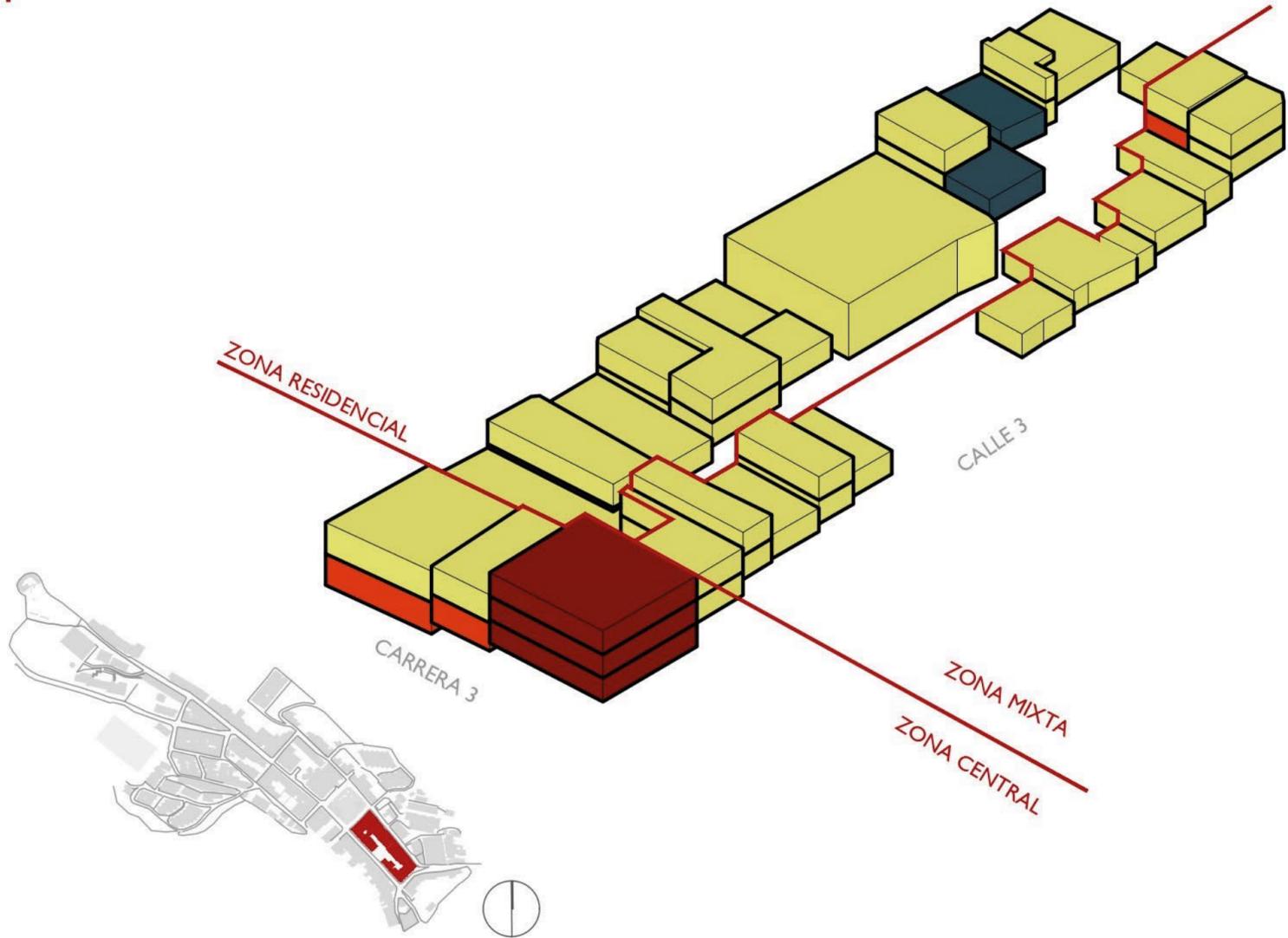
Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 2
TIPO 1



Alturas permitidas
según zona normativa ■

NORMATIVA



MANZANA 3
TIPO 1

ZONA NORMATIVA

- Zona Central
- Zona Mixta
- Zona Residencial

USOS

- Habitacional
- Comercial
- Institucional
- Lote Urbanizado no Construido

ÁREA TOTAL
3.541 M2

TOTAL CONSTRUIDA
3.400 M2

NO URBANIZADO
561 M2

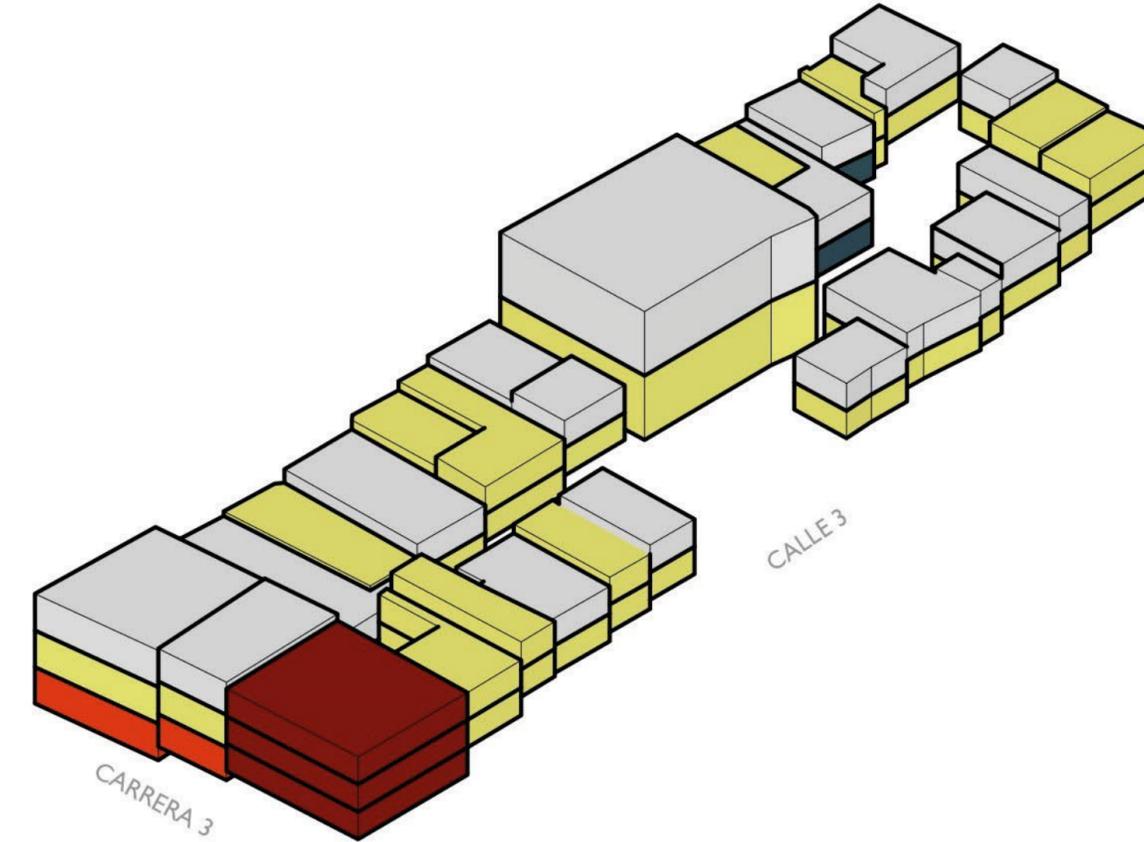
INSTITUCIONAL
612 M2

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

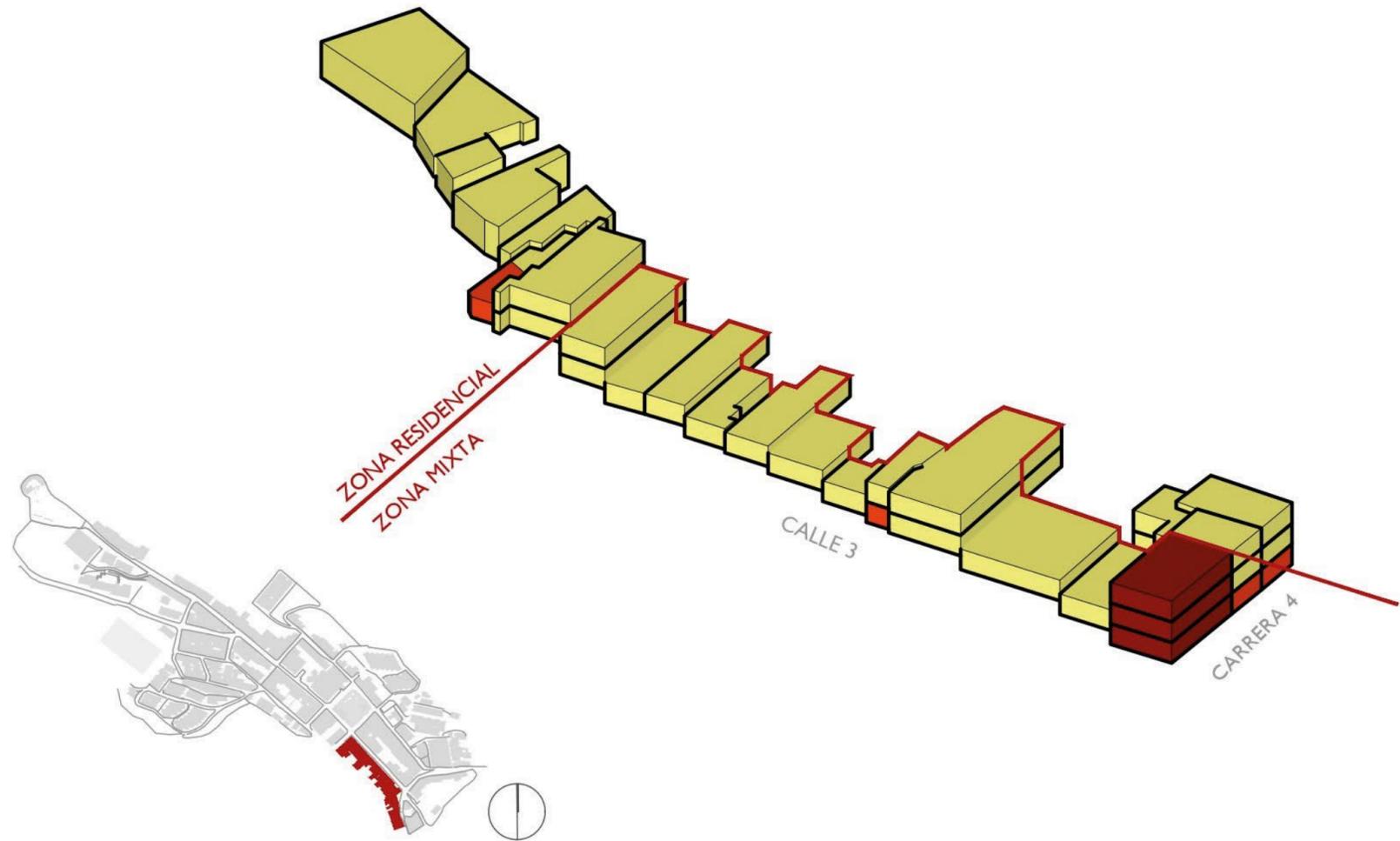
Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 3
TIPO 1

Alturas permitidas según zona normativa



NORMATIVA



MANZANA 4 TIPO 1

ZONA NORMATIVA
Zona Central
Zona Mixta
Zona Residencial

USOS
Habitacional
Comercia
Institucional

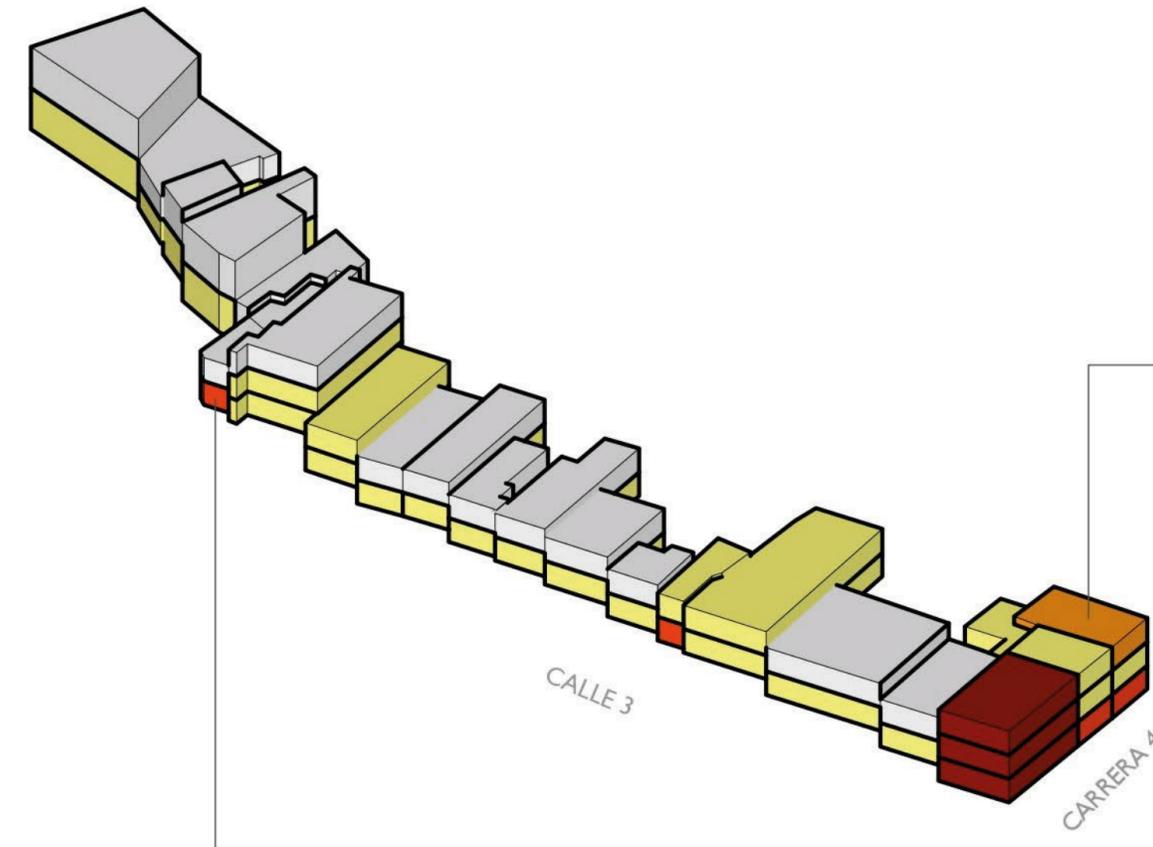
ÁREA TOTAL 3.541 M2
TOTAL CONSTRUIDA 3.400 M2
NO URBANIZADO 561 M2
INSTITUCIONAL 612 M2

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

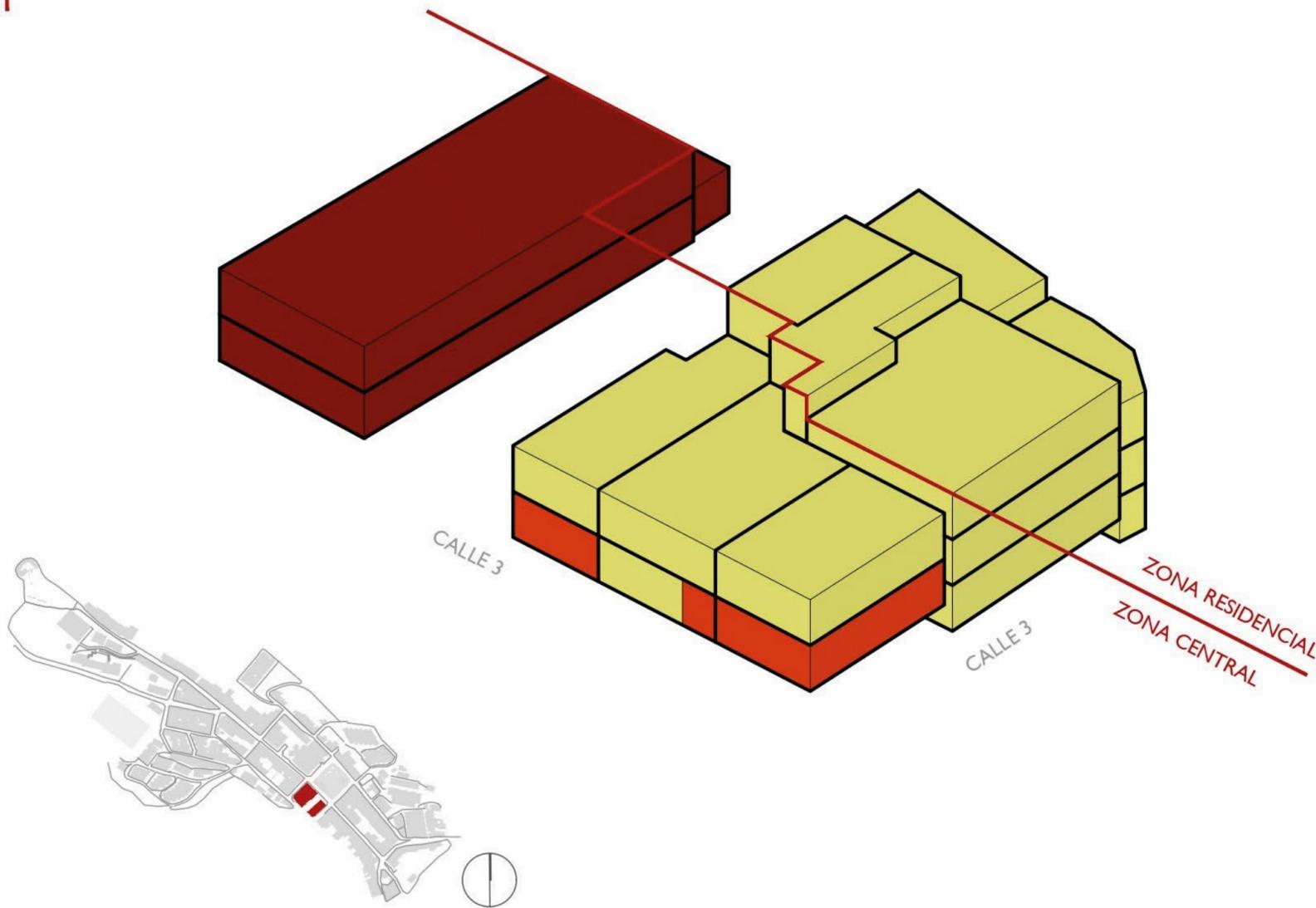
MANZANA 4 TIPO 1

Alturas permitidas según zona normativa
Inconsistencia según zona normativa



Altura sobrepasa lo permitido
No se autoriza establecimientos comerciales en zona residencial

NORMATIVA



MANZANA 5 TIPO 1

ZONA NORMATIVA

Zona Central
Zona Residencial

USOS

Habitacional ■
Comercial ■
Institucional ■

ÁREA TOTAL
1.220 M2

TOTAL CONSTRUIDA
1.931 M2

NO URBANIZADO
304 M2

INSTITUCIONAL
251 M2

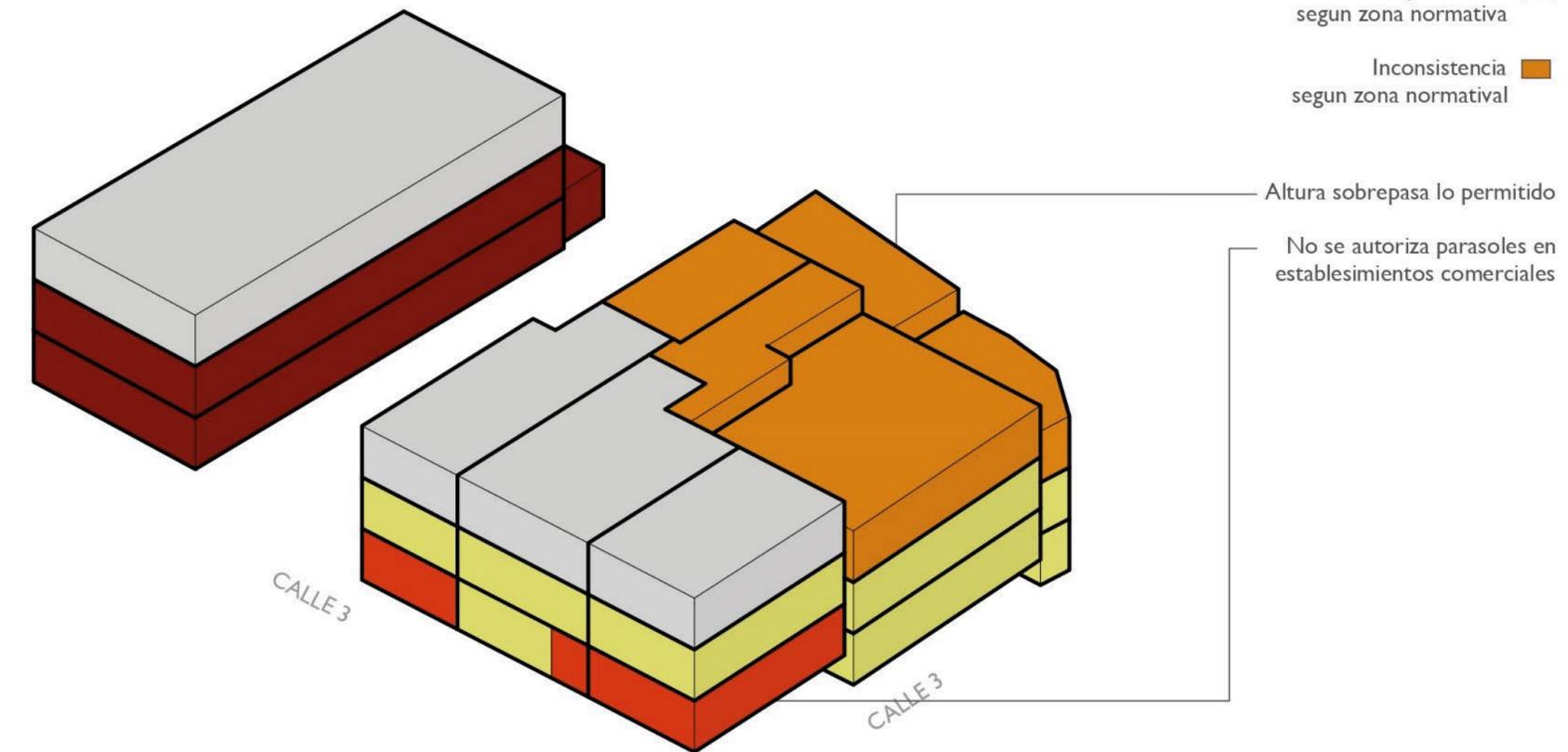
EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 5 TIPO 1

Alturas permitidas
segun zona normativa ■

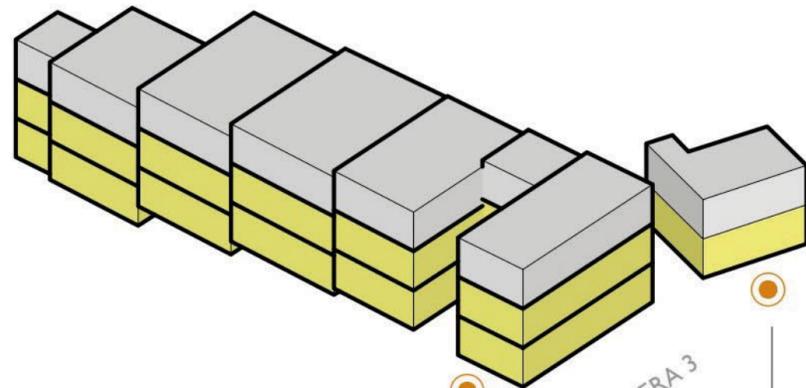
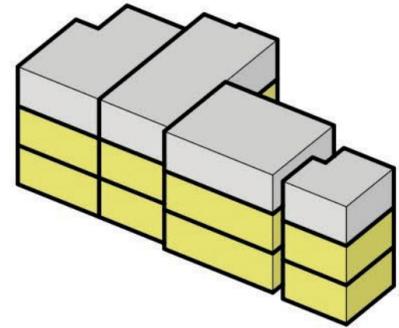
Inconsistencia
segun zona normativa ■



Altura sobrepasa lo permitido

No se autoriza parasoles en establecimientos comerciales

NORMATIVA



CALLE 2

CARRERA 3

MANZANA 6
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

USOS
Habitacional

ÁREA TOTAL
3.106 M2

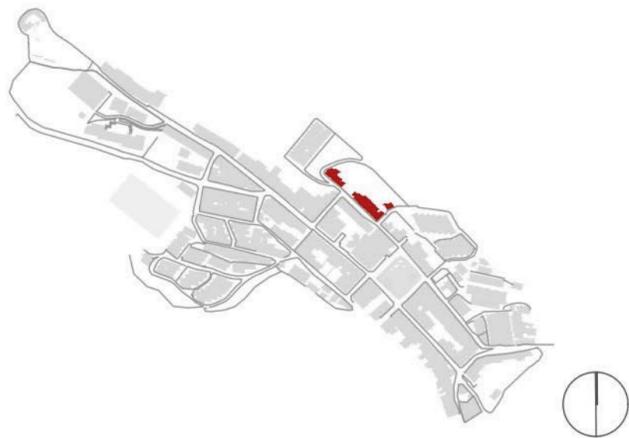
TOTAL CONSTRUIDA
1.072 M2

NO URBANIZADO
2.034 M2

Alturas permitidas
segun zona normativa

Inconsistencia
segun zona normativa

La norma establece que toda vivienda o construcción en el Municipio debe tener su respectivo andén, por lo que se evidencia el incumplimiento de la norma al haber ausencia de este.



MANZANA 9
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

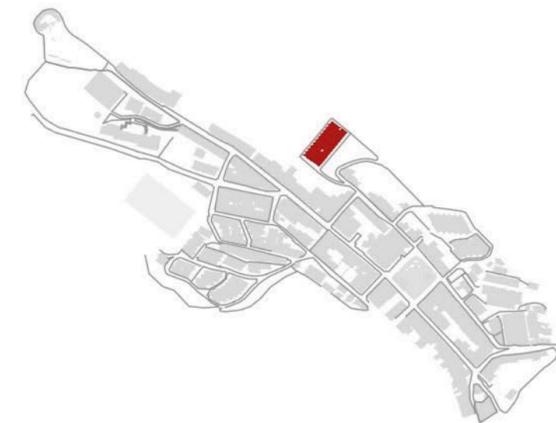
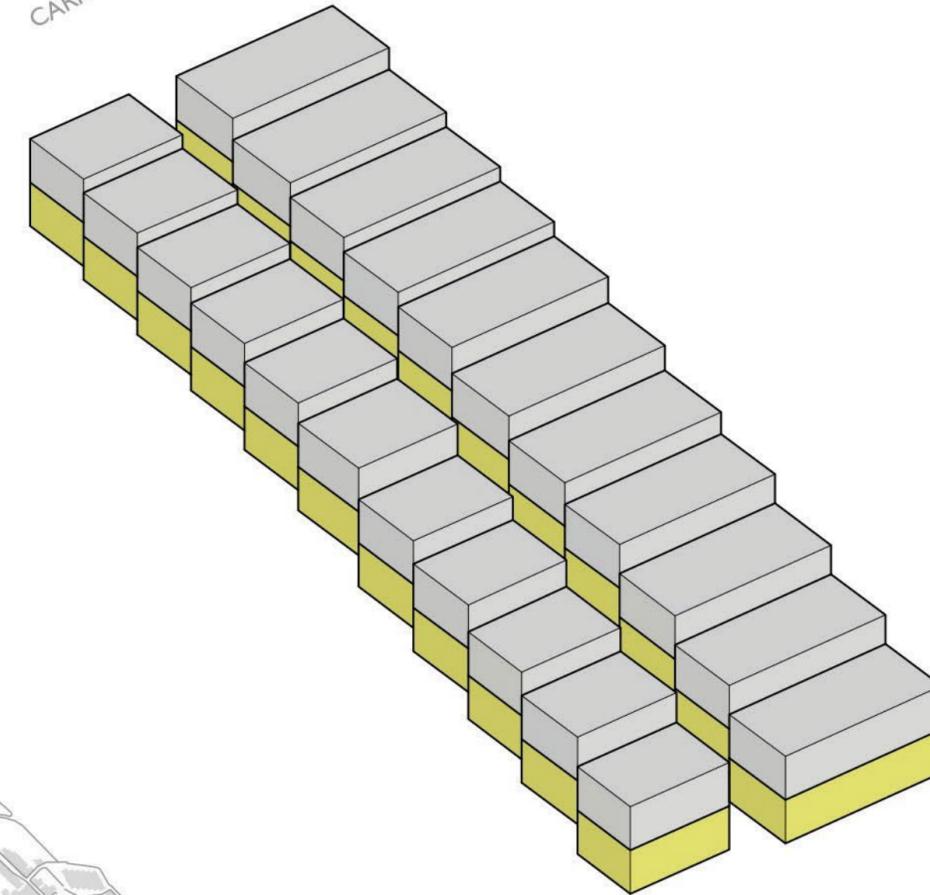
USOS
Habitacional

ÁREA TOTAL
5.890 M2

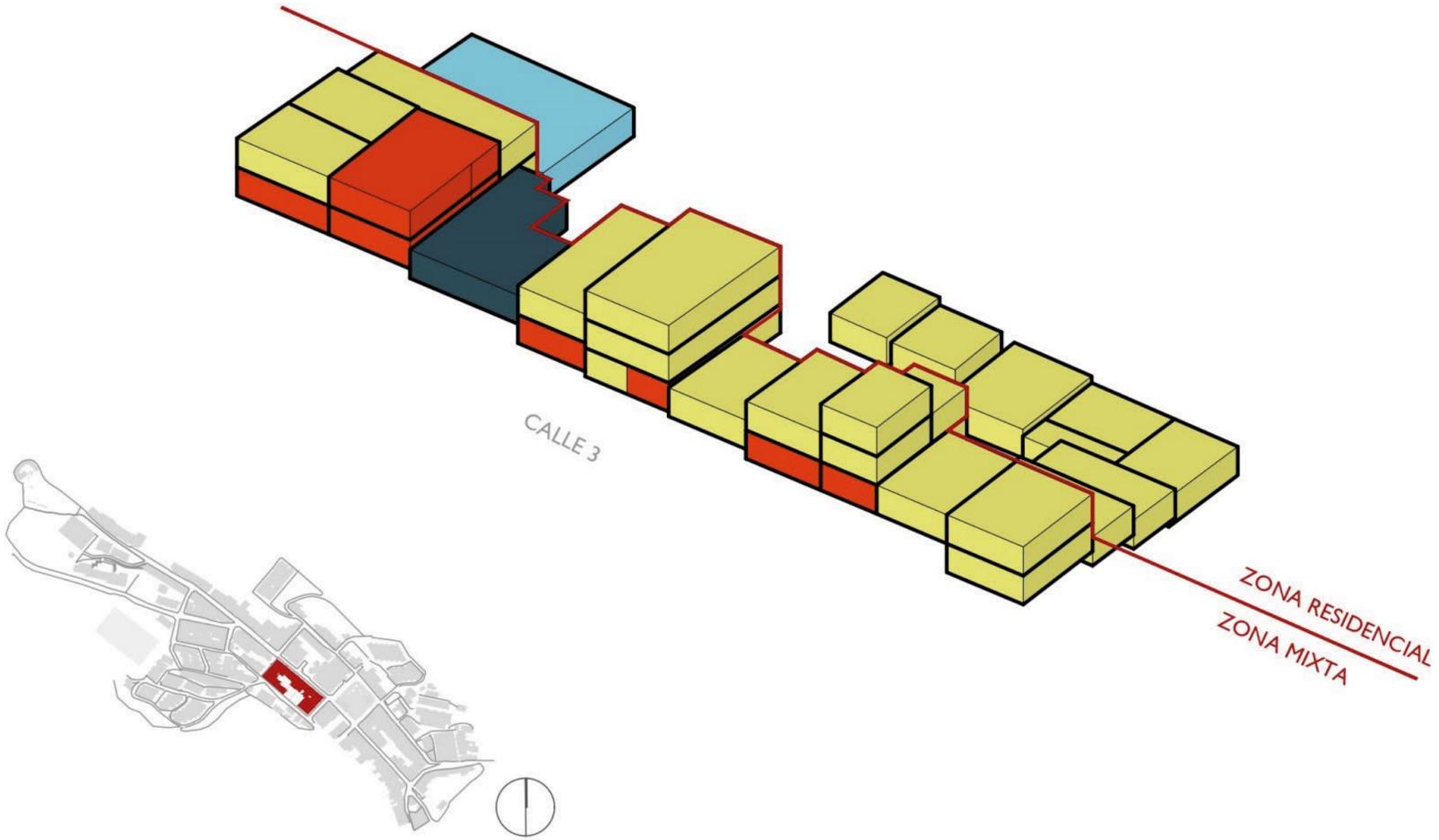
TOTAL CONSTRUIDA
3.224 M2

NO URBANIZADO
2.666 M2

CARRERA 3



NORMATIVA



MANZANA 8 TIPO 1

ZONA NORMATIVA

Zona Mixta
Zona Residencial

USOS

- Habitacional ■
- Comercial ■
- Cultural ■
- No Urbanizado ■

ÁREA TOTAL
2.803 M2

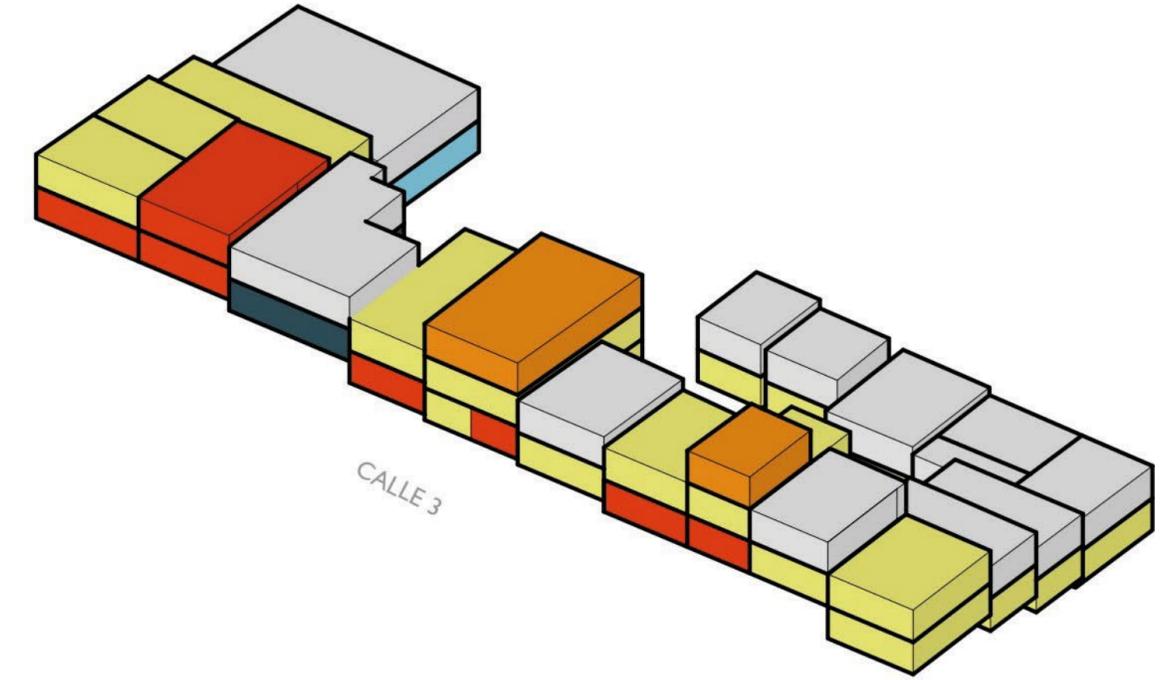
TOTAL CONSTRUIDA
2.676 M2

NO URBANIZADO
729 M2

CULTURAL
210 M2

ZONA RESIDENCIAL
ZONA MIXTA

MANZANA 8 TIPO 1

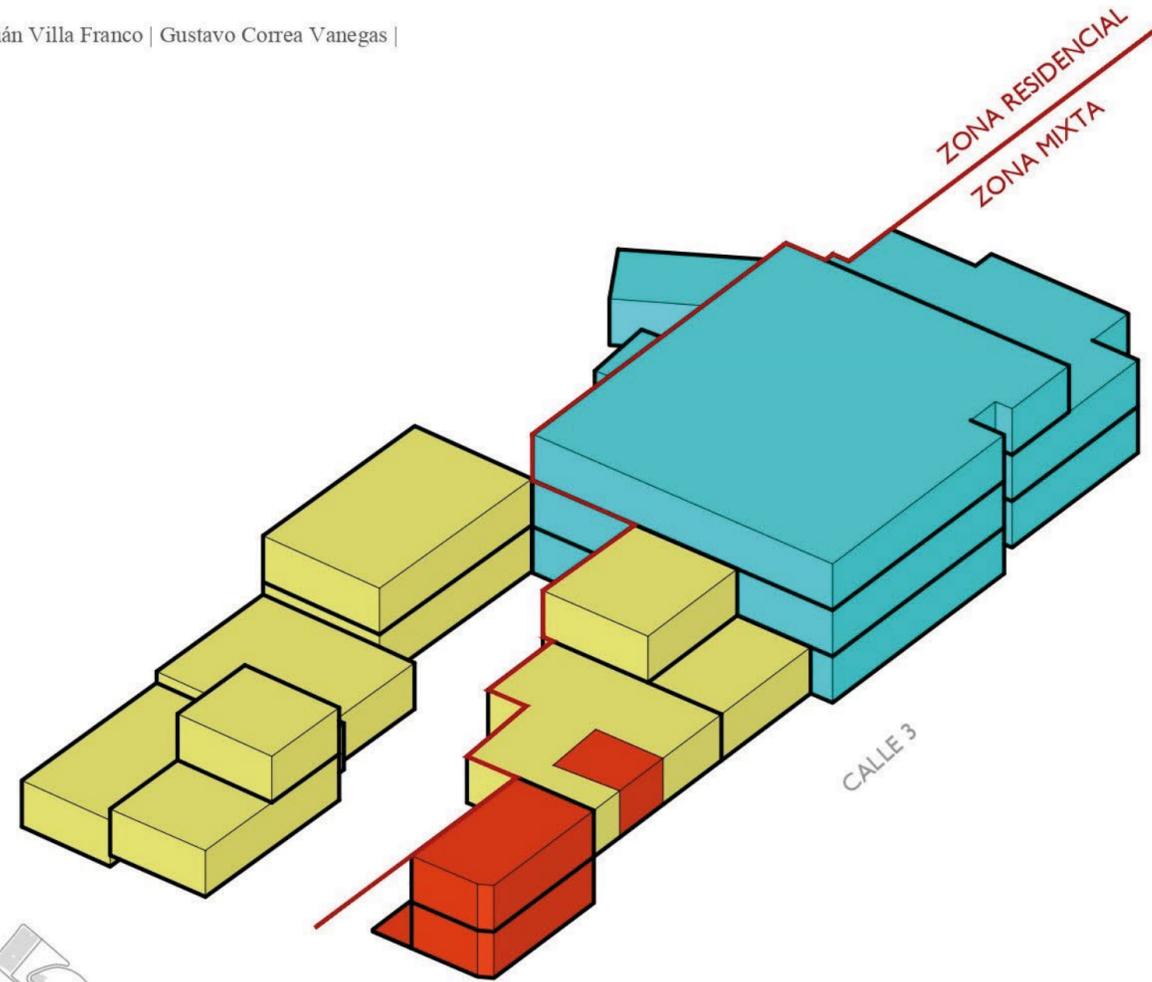
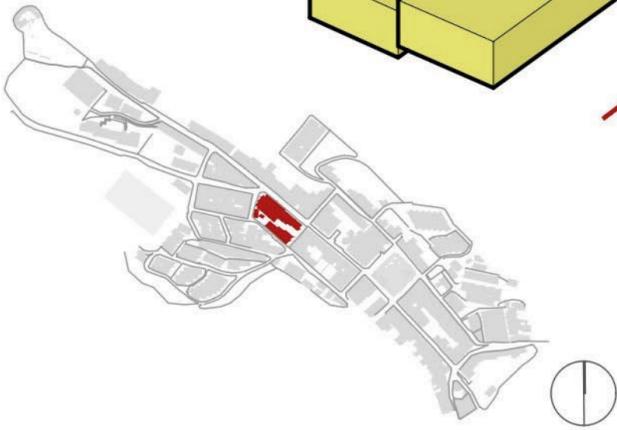


Alturas permitidas según zona normativa ■

Inconsistencia según zona normativa ■

Altura sobrepasa lo permitido

NORMATIVA



MANZANA 10
TIPO 1

ZONA NORMATIVA
Zona Mixta
Zona Residencial

USOS
Habitacional
Comercial
Salubridad

ÁREA TOTAL
1.832 M2

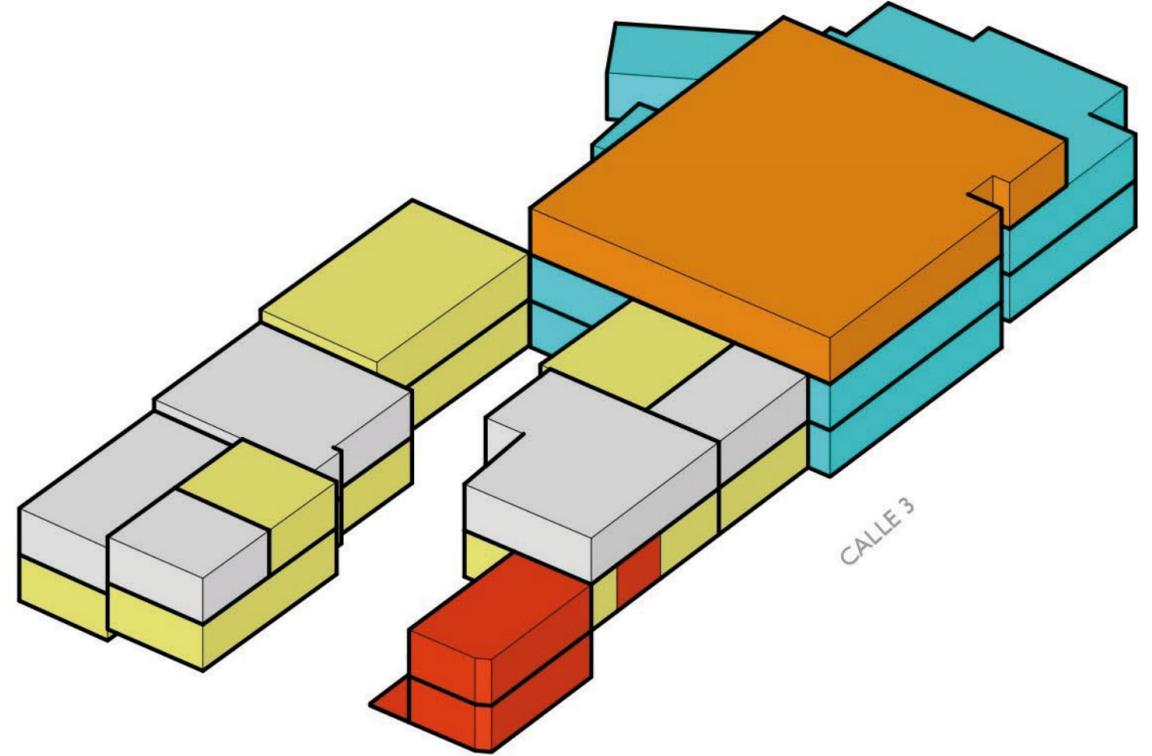
TOTAL CONSTRUIDA
1.786 M2

NO URBANIZADO
34 M2

SALUBRIDAD
1.087 M2

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES
Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 10
TIPO 1

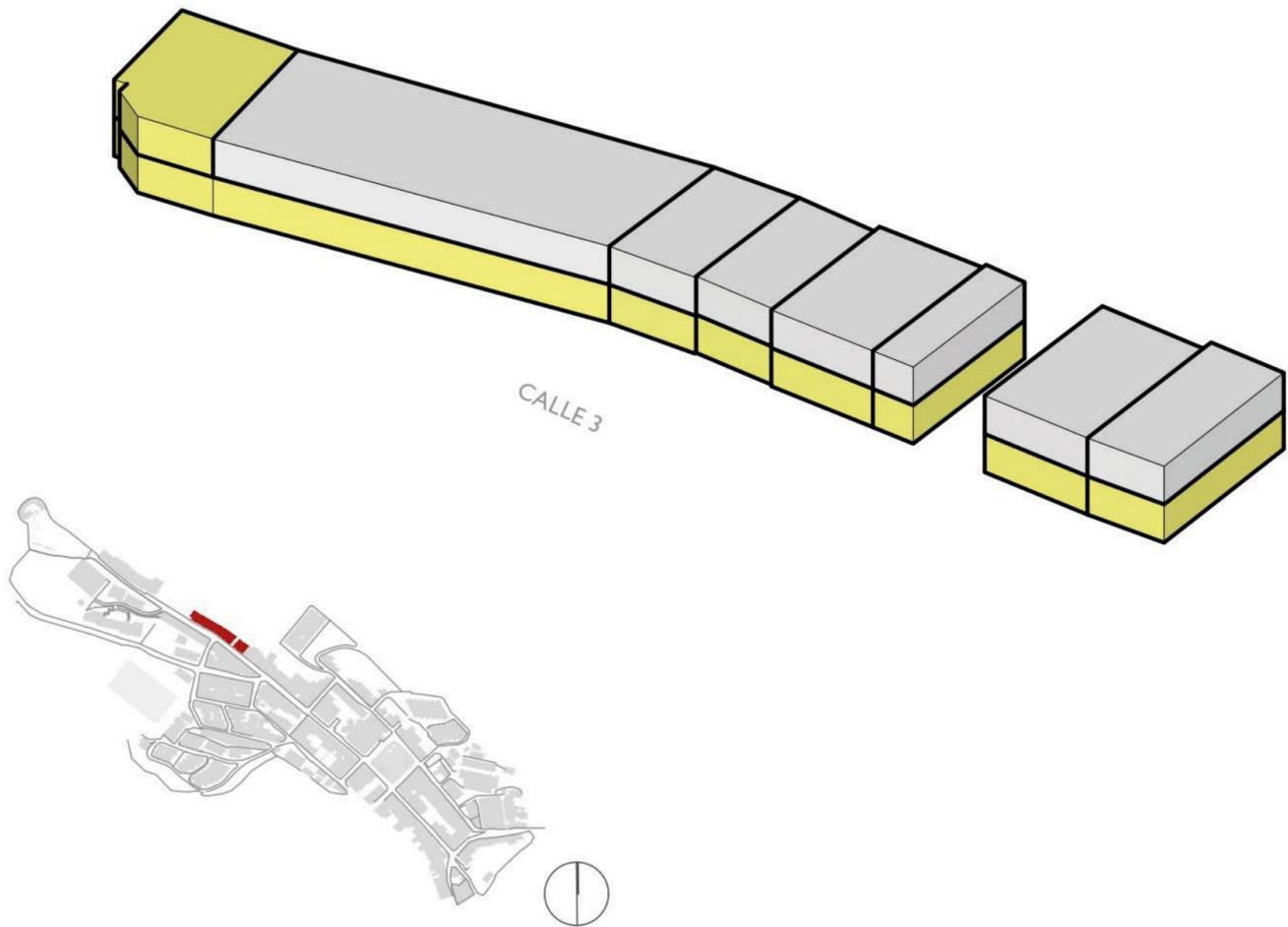


Alturas permitidas según zona normativa

Inconsistencia según zona normativa

Altura sobrepasa lo permitido

NORMATIVA



MANZANA 11
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

USOS
Habitacional ■

ÁREA TOTAL
1.383 M²

TOTAL CONSTRUIDA
687 M²

NO URBANIZADO
696 M²

Alturas permitidas
segun zona normativa ■

Inconsistencia
segun zona normativa ■

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES
Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 13
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

USOS
Habitacional ■
Institucional ■
Lote Urbanizado no Construido ■
Servicios especiales ■

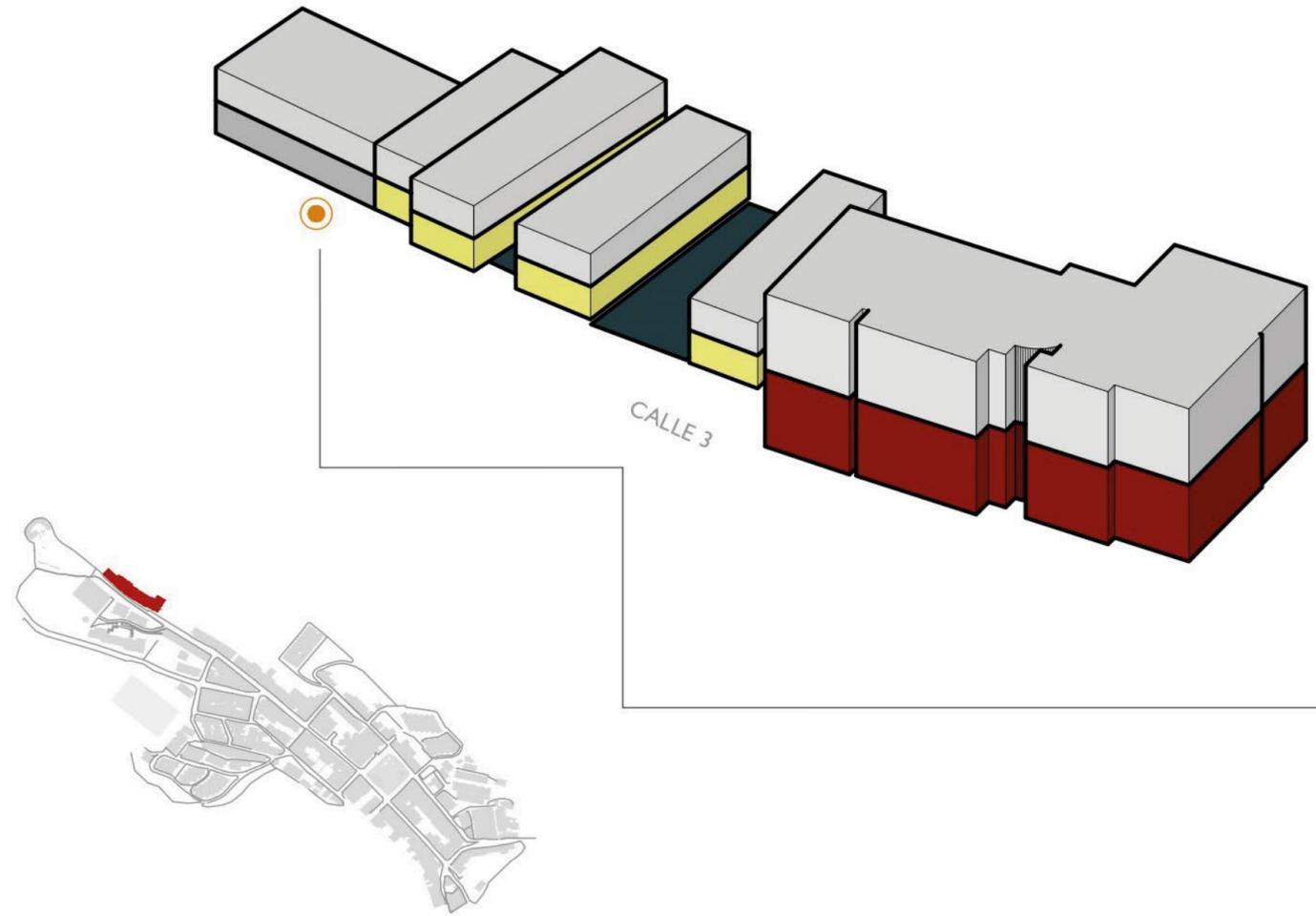
ÁREA TOTAL
2.776 M²

TOTAL CONSTRUIDA
850 M²

NO URBANIZADO
1.926 M²

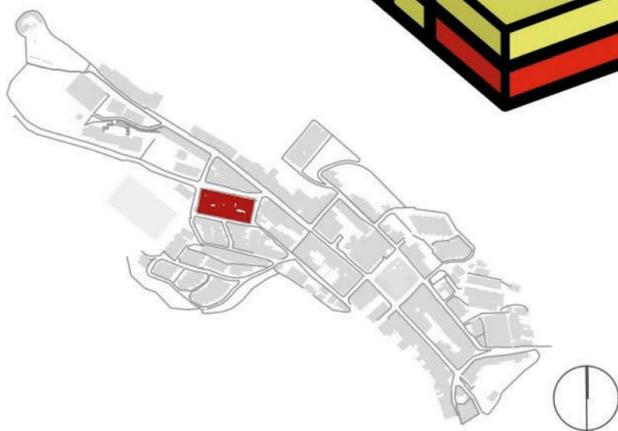
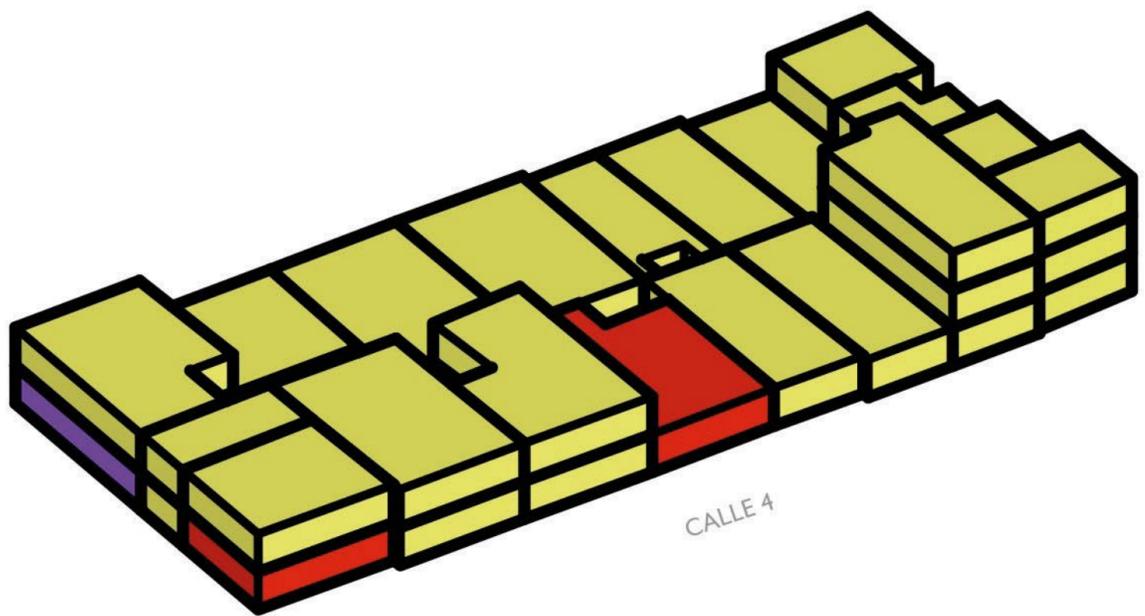
Alturas permitidas
segun zona normativa ■

Inconsistencia
segun zona normativa ■



La norma establece que toda vivienda o construcción en el Municipio debe tener su respectivo andén, por lo que se evidencia el incumplimiento de la norma al haber ausencia de este.

NORMATIVA



MANZANA 17 TIPO 1

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

- Habitacional ■
- Comercial ■
- Industrial ■

ÁREA TOTAL
1.836 M2

TOTAL CONSTRUIDA
822 M2

INDUSTRIAL
249 M2

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 17 TIPO 1

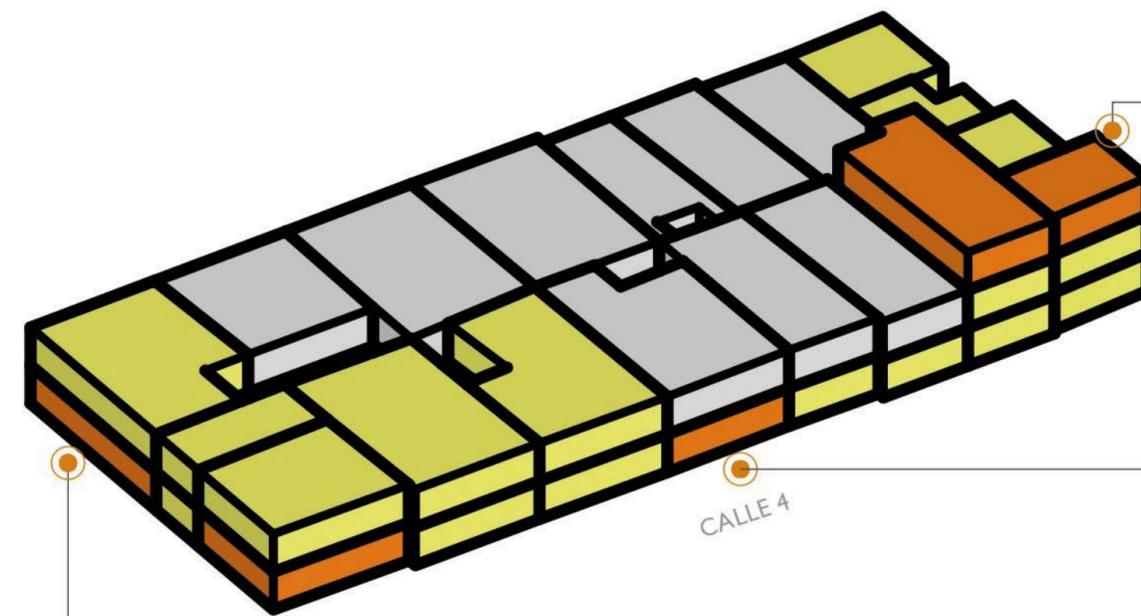
Alturas permitidas según zona normativa ■

Inconsistencia según zona normativa ■

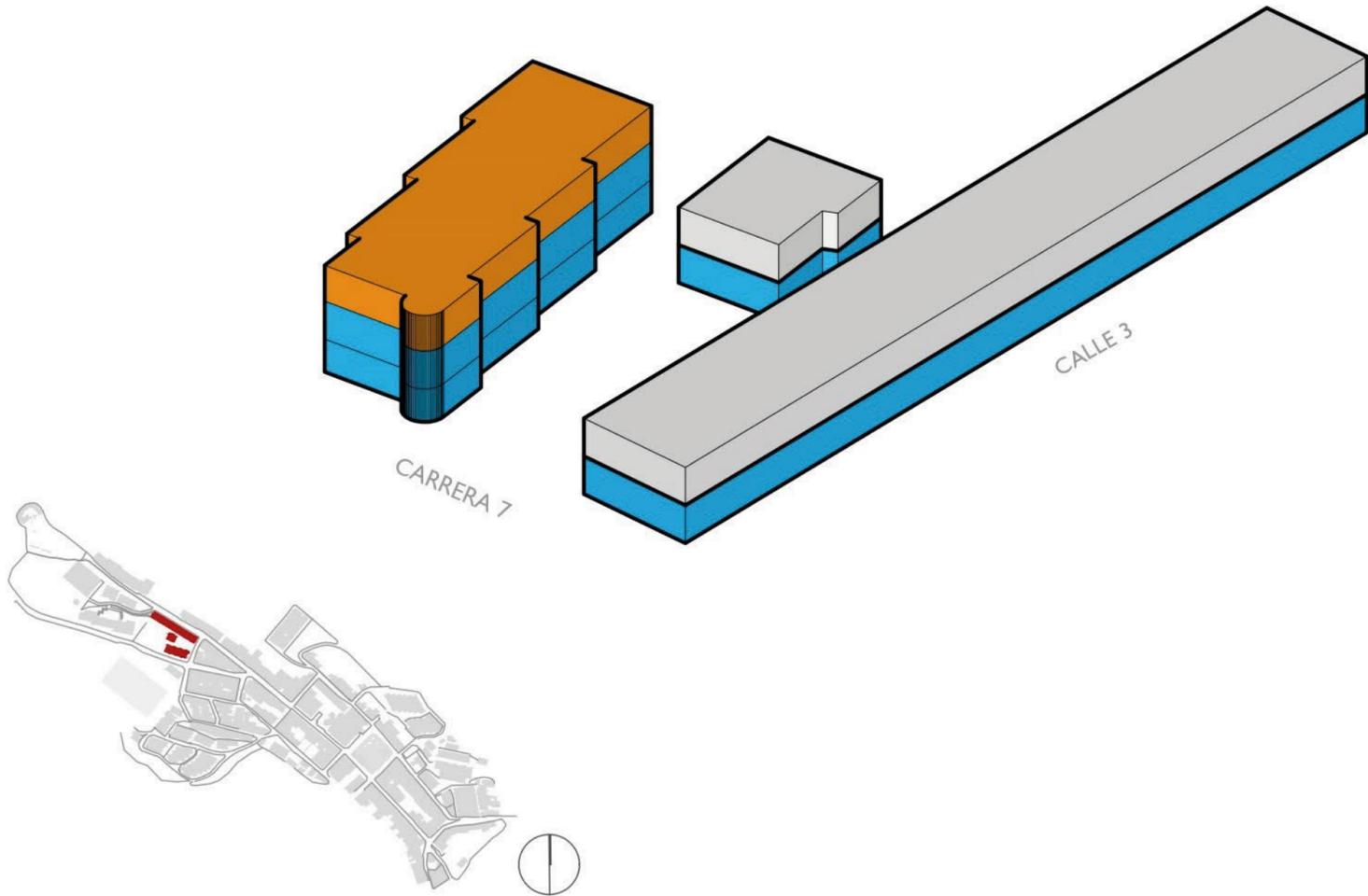
Altura sobrepasa lo permitido

Uso no autorizado de establecimientos comerciales en zona residencial

Uso no autorizado de establecimientos industriales en zona residencial



NORMATIVA



MANZANA 14
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Recreativa

USOS
Educativo

ÁREA TOTAL
2.969 M2

TOTAL CONSTRUIDA
1.537 M2

Alturas permitidas
segun zona normativa

Inconsistencia
segun zona normativa

Altura sobrepasa lo permitido

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 15
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Recreativa

USOS
Habitacional

ÁREA TOTAL
12835 M2

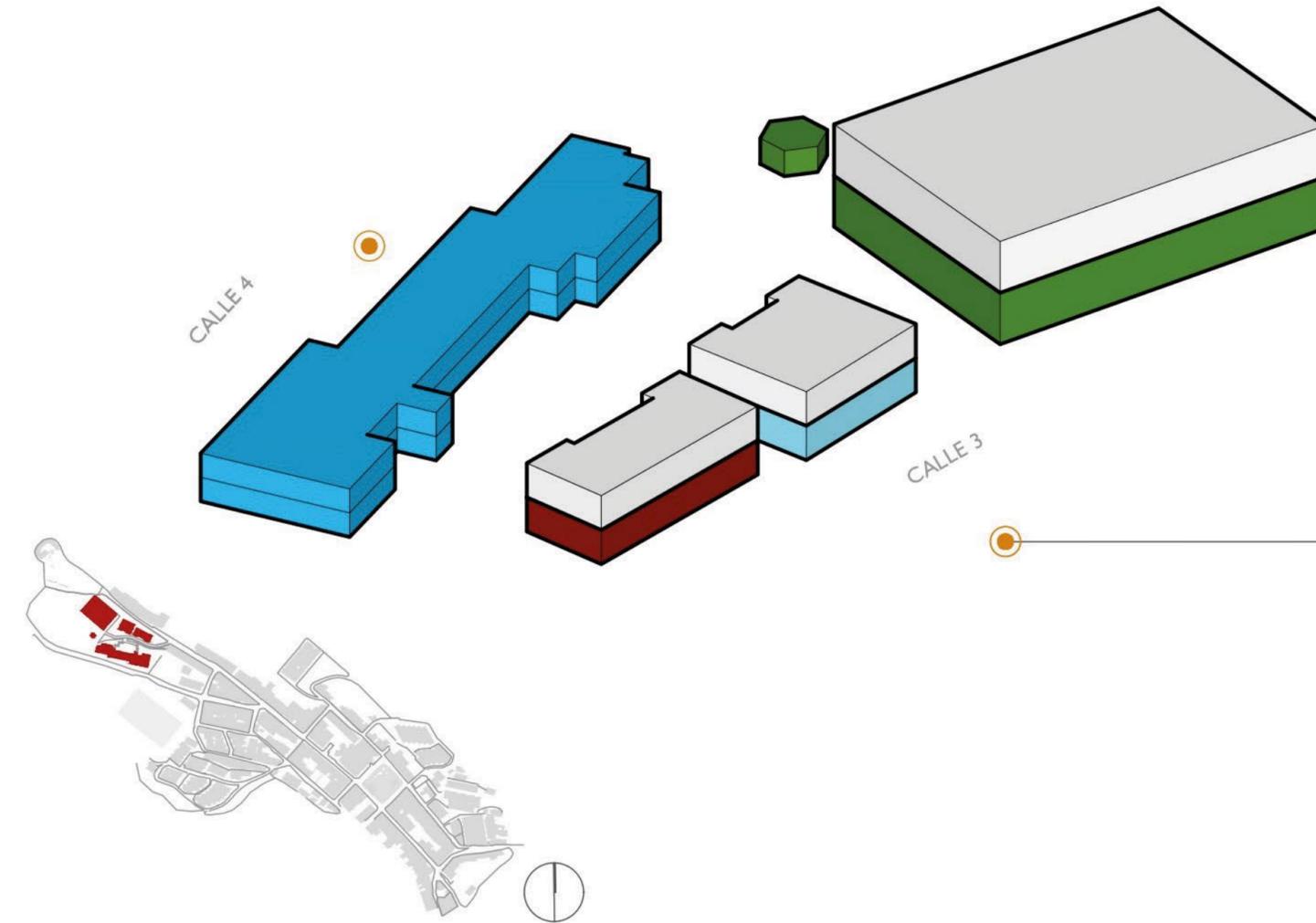
TOTAL CONSTRUIDA
3055 M2

Alturas permitidas
segun zona normativa

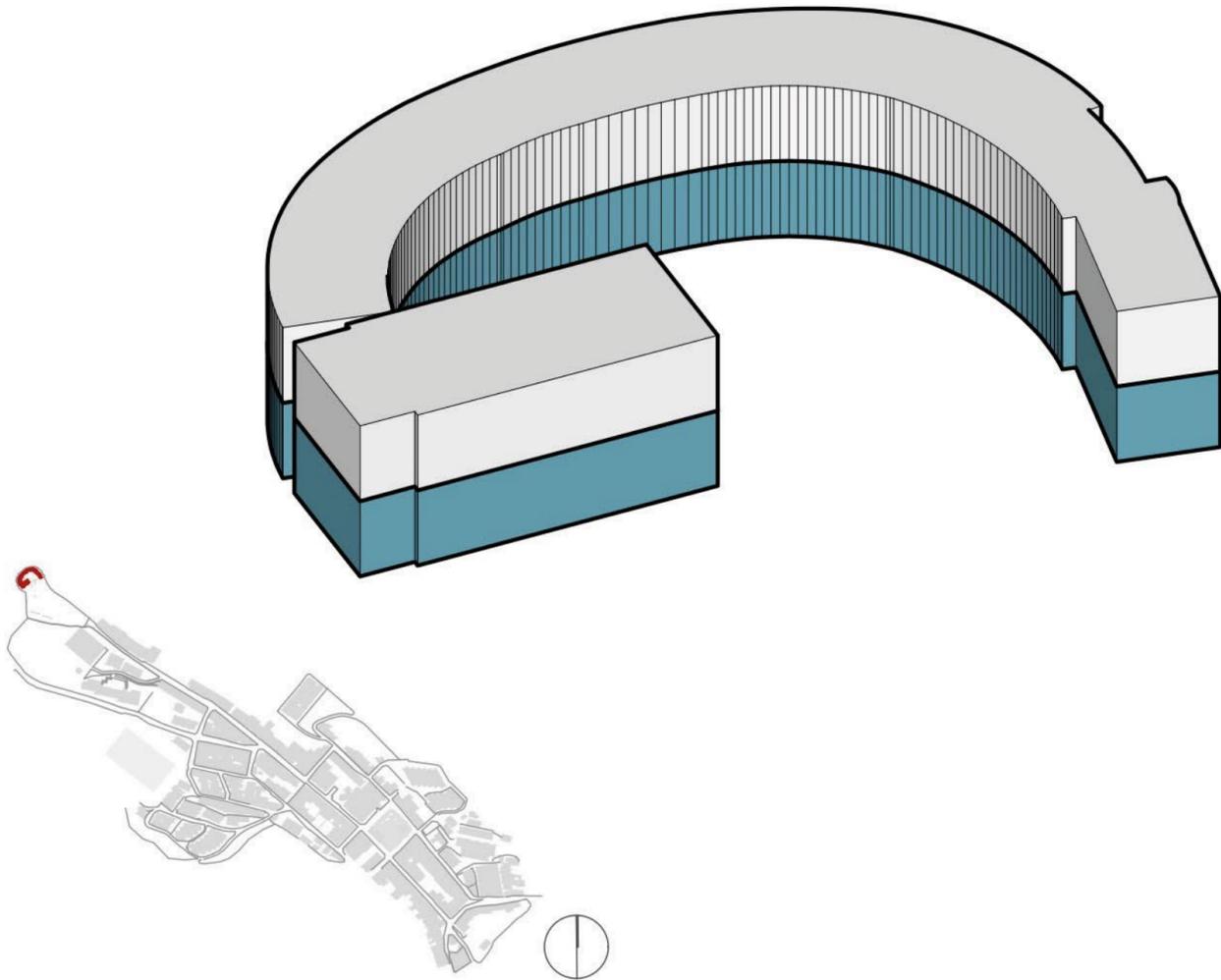
Inconsistencia
segun zona normativa

Altura sobrepasa lo permitido

No cumple o es ausente el
área para anden



NORMATIVA



MANZANA 16
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

USOS
Religioso ■

ÁREA TOTAL
65 M2

TOTAL CONSTRUIDA
65 M2

Alturas permitidas
segun zona normativa ■

Inconsistencia
segun zona normativa ■

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 18
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

USOS
Habitacional ■

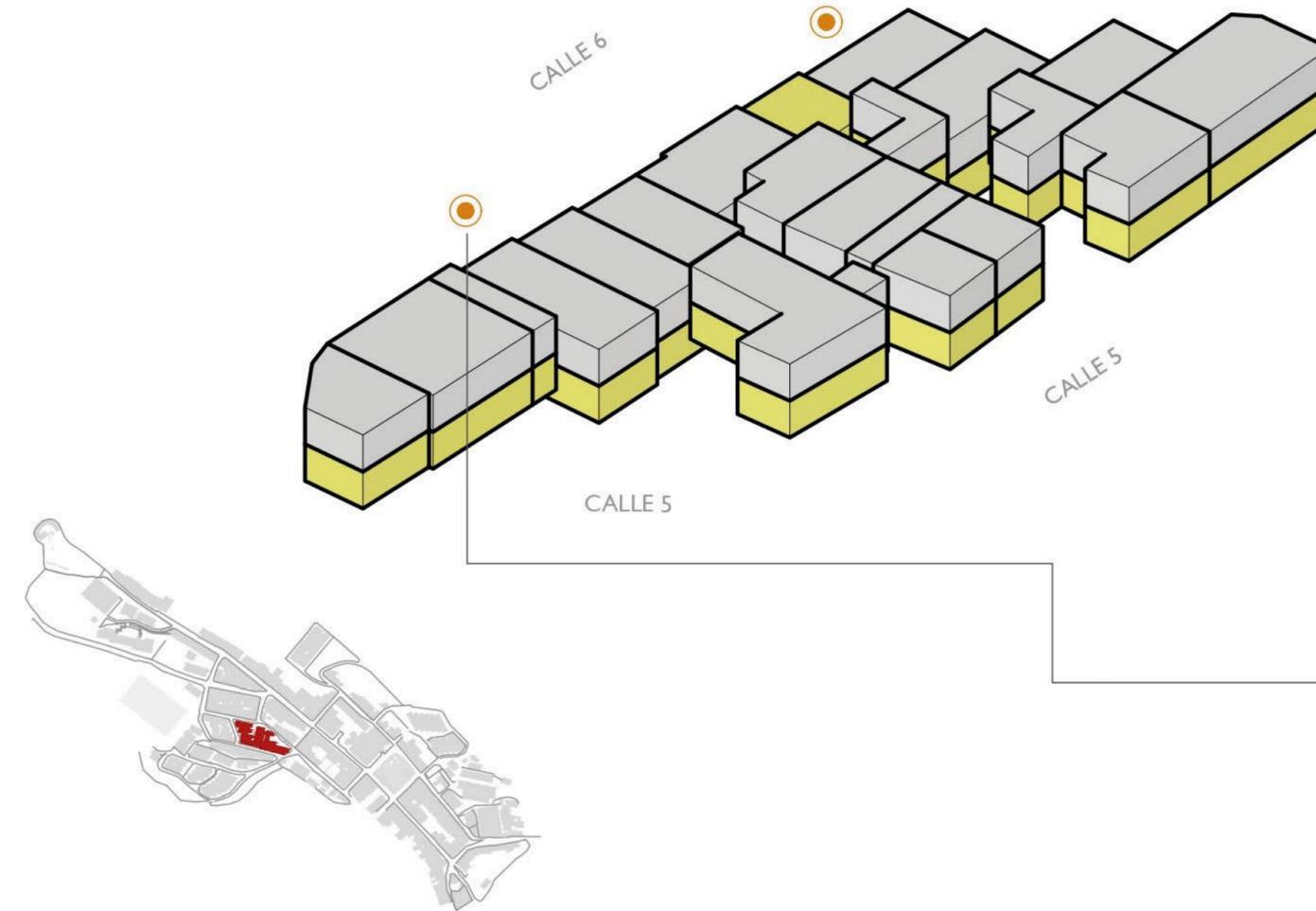
ÁREA TOTAL
1.215 M2

TOTAL CONSTRUIDA
986 M2

NO URBANIZADO
229 M2

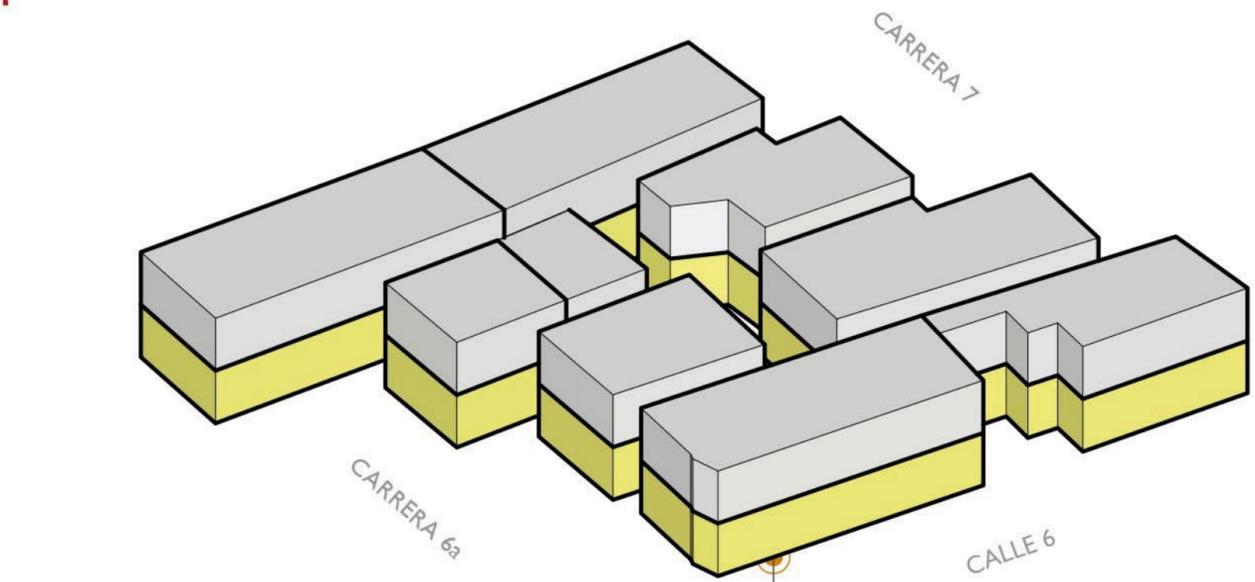
Alturas permitidas
segun zona normativa ■

Inconsistencia
segun zona normativa ■



La norma establece que, en relación con el tamaño de la vía, el andén debe ser 1.5 m o 2 m, por lo que se evidencia el incumplimiento de la norma de la norma al presentar un tamaño menor al establecido.

NORMATIVA



MANZANA 19 TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

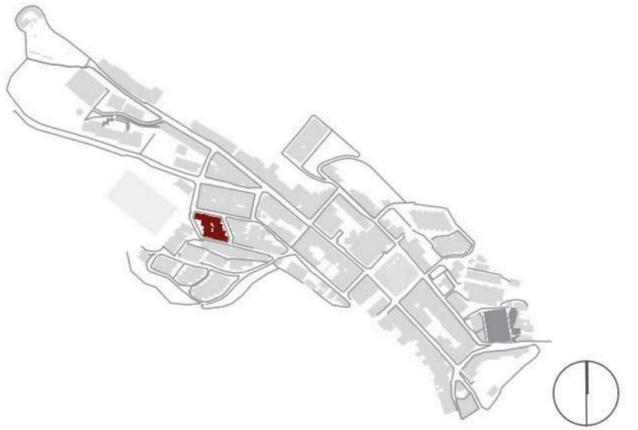
USOS
Habitacional

ÁREA TOTAL
768 M2

TOTAL CONSTRUIDA
683 M2

Alturas permitidas según zona normativa

Inconsistencia según zona normativa



No cumple o es ausente el área para andén

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 20 TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

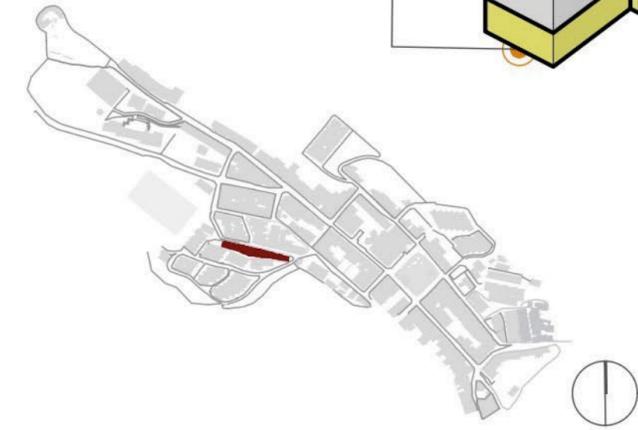
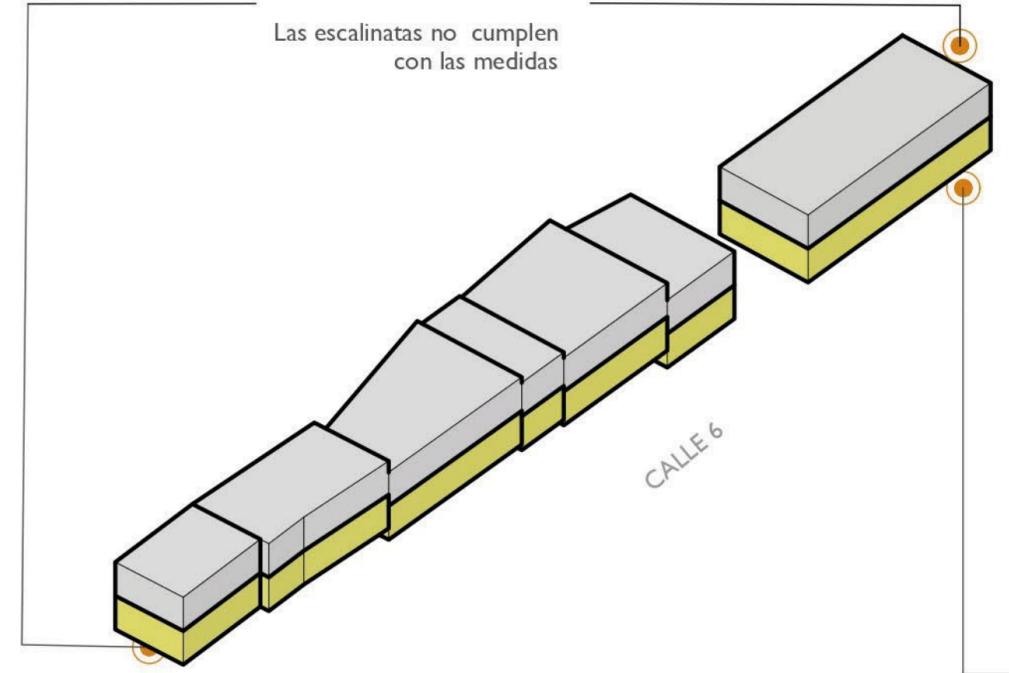
USOS
Habitacional

ÁREA TOTAL
1091 M2

TOTAL CONSTRUIDA
593 M2

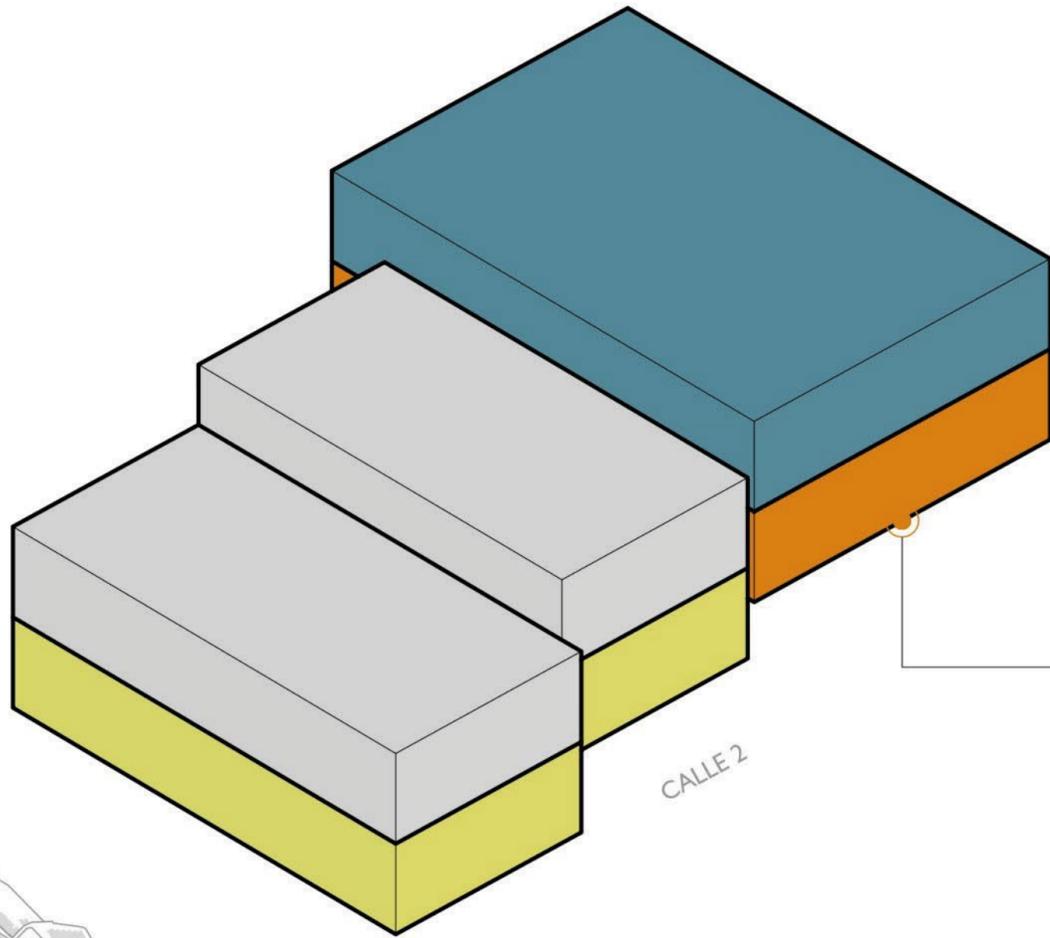
Alturas permitidas según zona normativa

Inconsistencia según zona normativa



No cumple o es ausente el área para andén

NORMATIVA



MANZANA 22
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

USOS
Habitacional ■
Religioso ■

ÁREA TOTAL
498 M2

TOTAL CONSTRUIDA
534 M2

Alturas permitidas según zona normativa ■
Inconsistencia según zona normativa ■

CALLE 2

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 33
TIPO 2

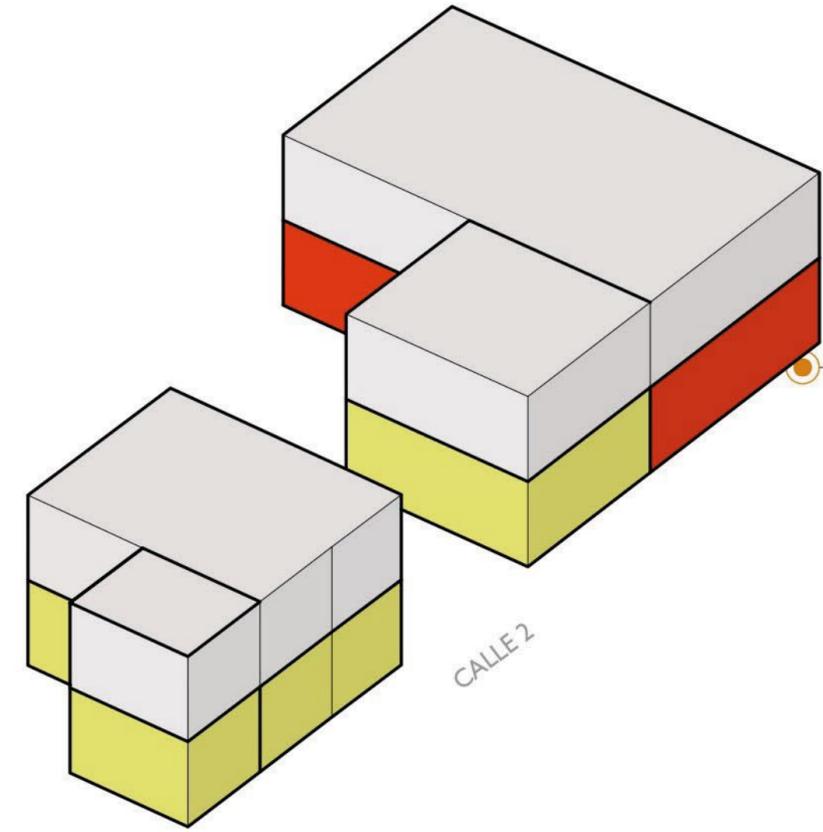
ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

USOS
Habitacional ■
Comercial ■

ÁREA TOTAL
645 M2

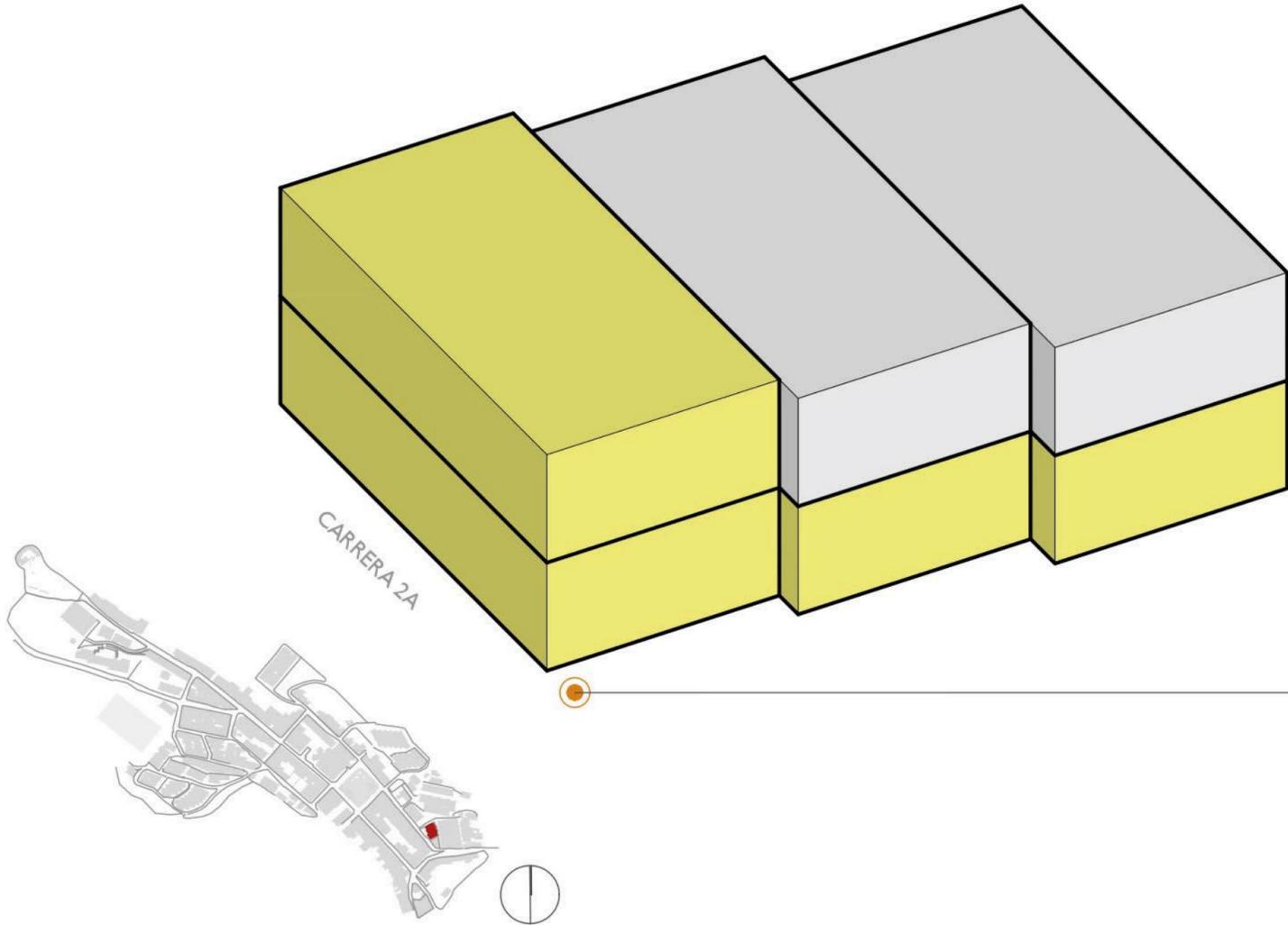
TOTAL CONSTRUIDA
300 M2

Alturas permitidas según zona normativa ■
Inconsistencia según zona normativa ■



CALLE 2

NORMATIVA



MANZANA 25
TIPO 2

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

Habitacional

ÁREA TOTAL

216 M2

TOTAL CONSTRUIDA

216 M2

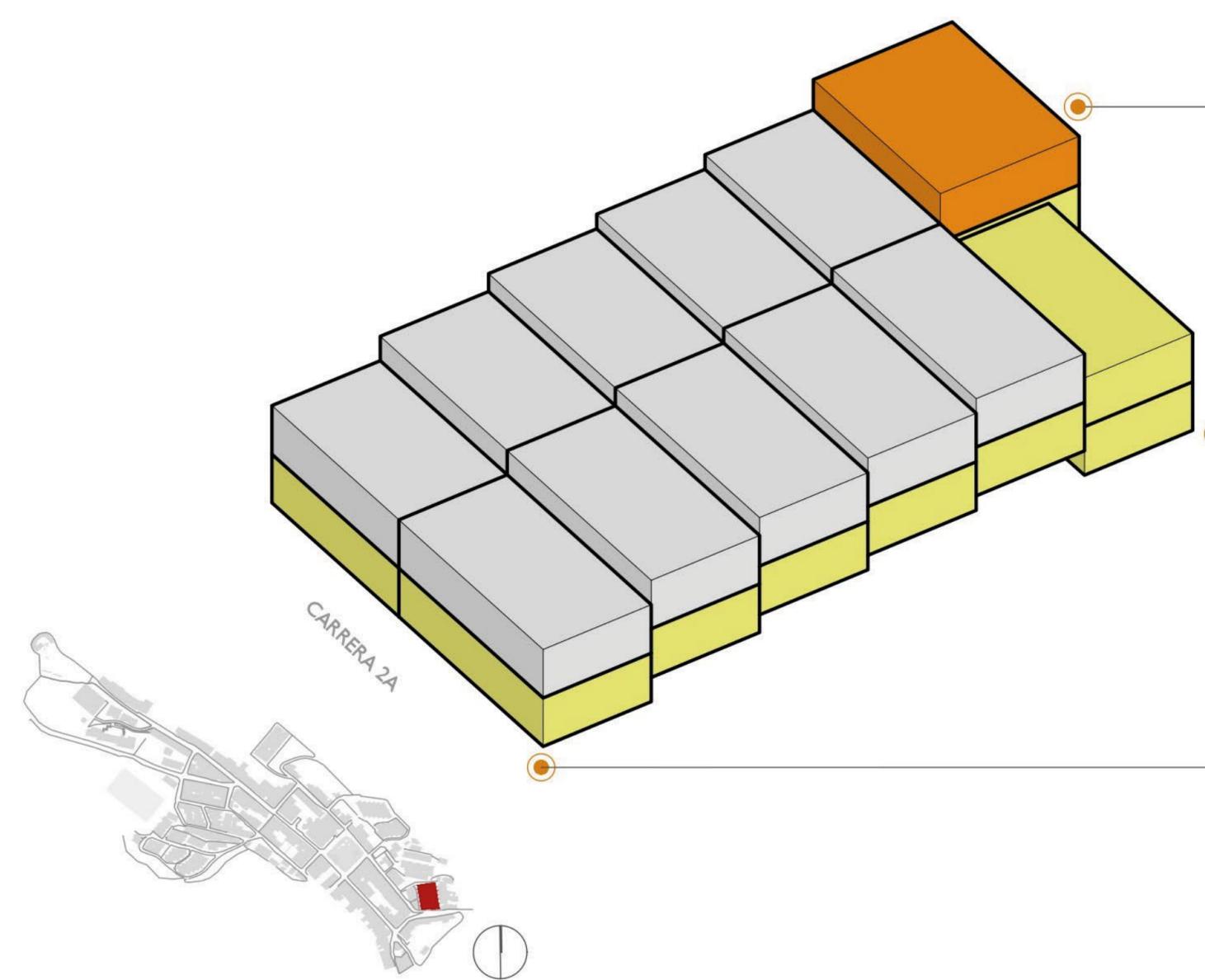
Alturas permitidas según zona normativa

Inconsistencia según zona normativa

No cumple o es ausente el área para anden

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío



MANZANA 26
TIPO 2

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

Habitacional

ÁREA TOTAL

951 M2

TOTAL CONSTRUIDA

962 M2

Alturas permitidas según zona normativa

Inconsistencia según zona normativa

Altura sobrepasa lo permitido

No cumple o es ausente el área para anden

NORMATIVA

MANZANA 41
TIPO 2

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

Habitacional

ÁREA TOTAL

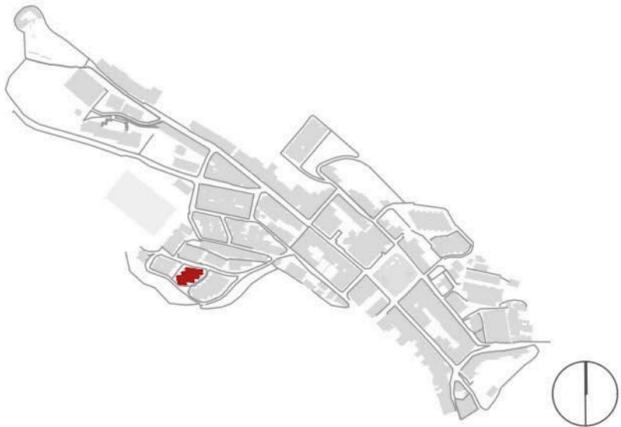
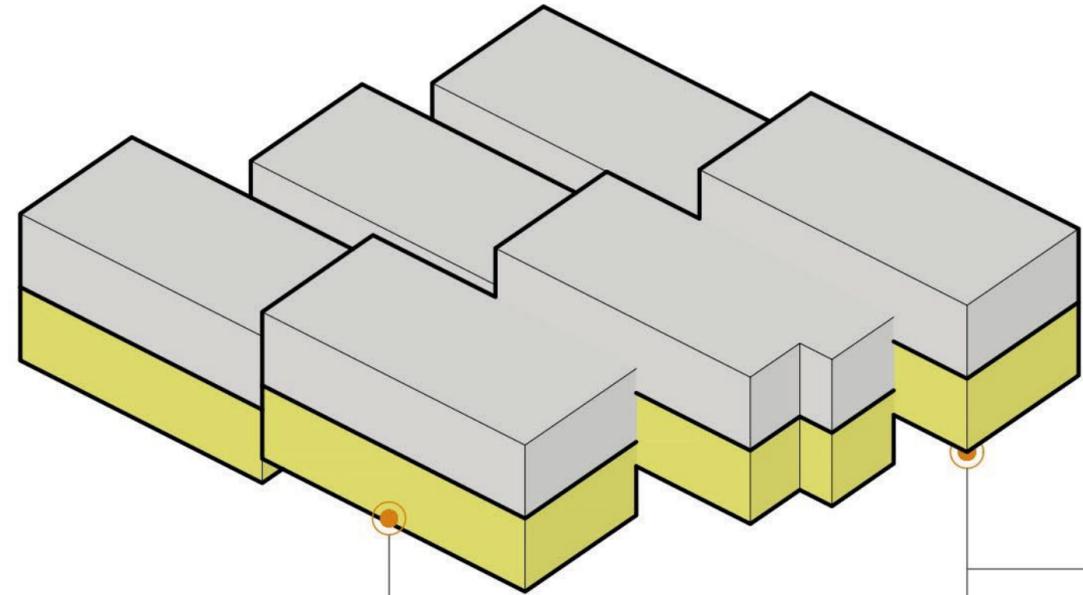
462 M2

TOTAL CONSTRUIDA

461 M2

Alturas permitidas según zona normativa

No cumple o es ausente el área para andén



MANZANA 42-43
TIPO 2

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

Habitacional

ÁREA TOTAL

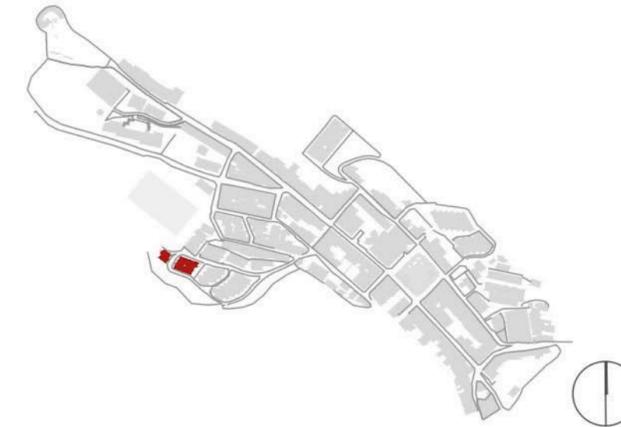
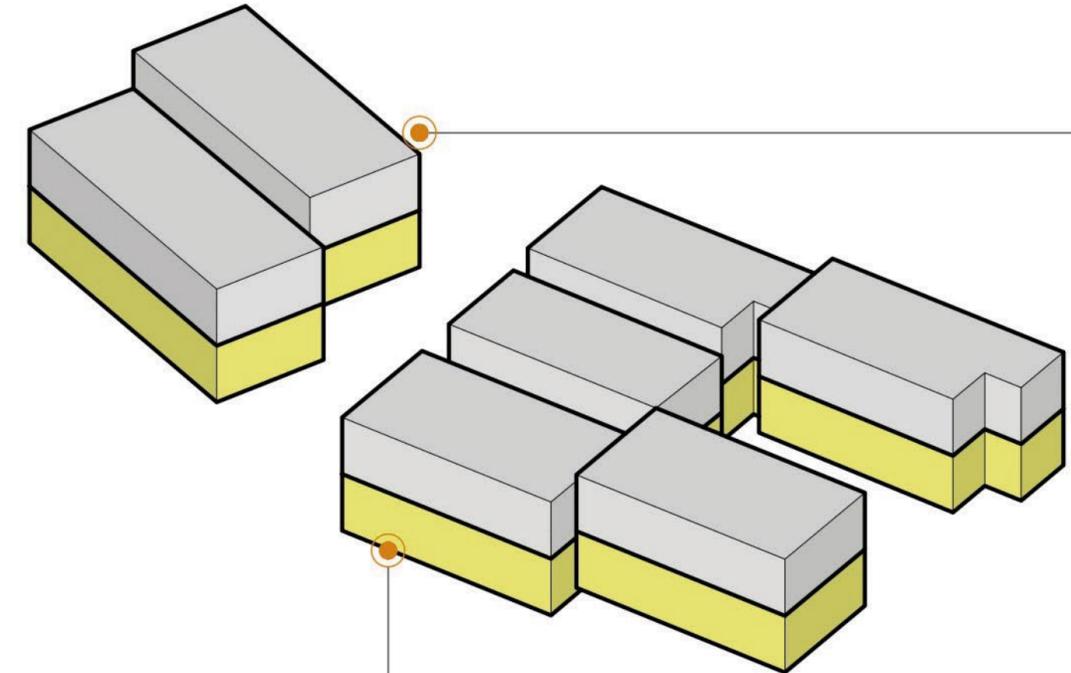
528 M2

TOTAL CONSTRUIDA

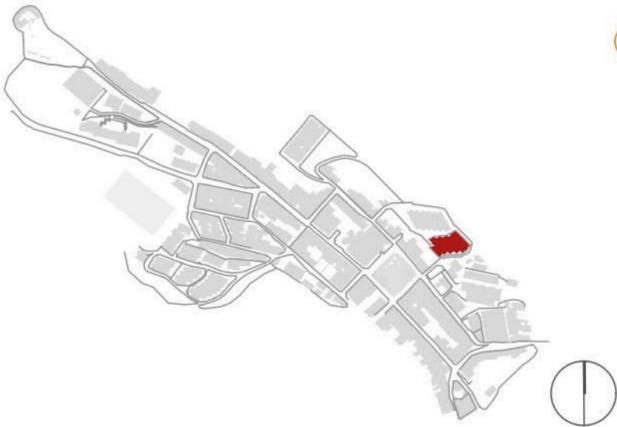
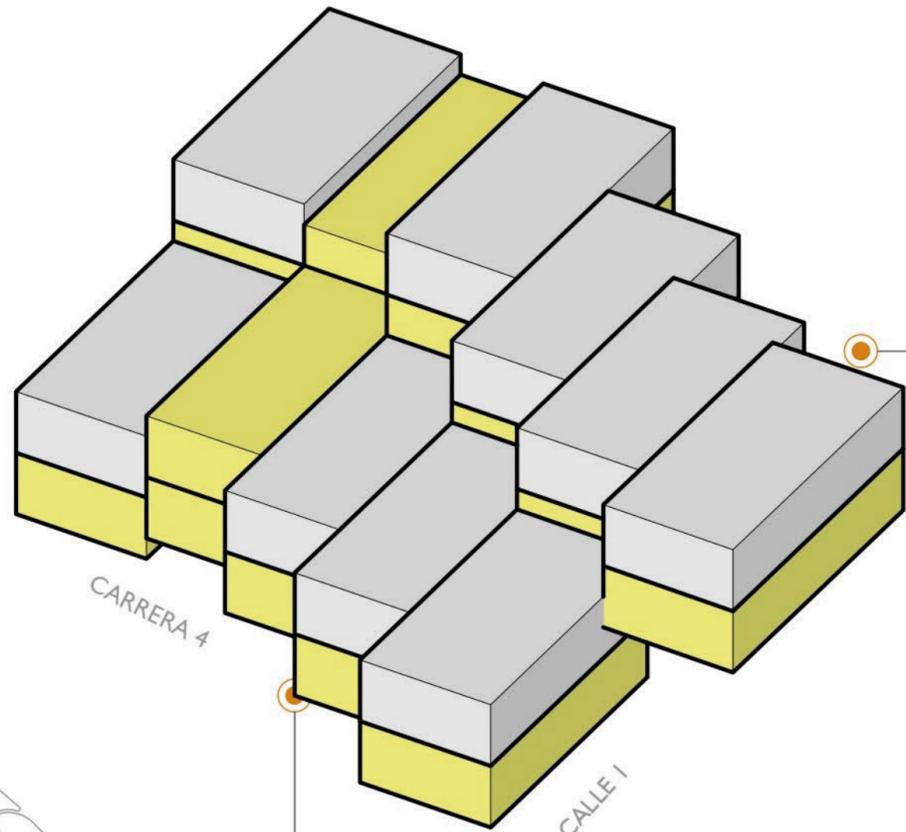
496 M2

Alturas permitidas según zona normativa

No cumple o es ausente el área para andén



NORMATIVA



MANZANA 31
TIPO 2

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

Habitacional ■

ÁREA TOTAL

797 M2

TOTAL CONSTRUIDA

745 M2

Alturas permitidas según zona normativa ■

No cumple o es ausente el área para andén

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 32
TIPO 2

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

Habitacional ■

ÁREA TOTAL

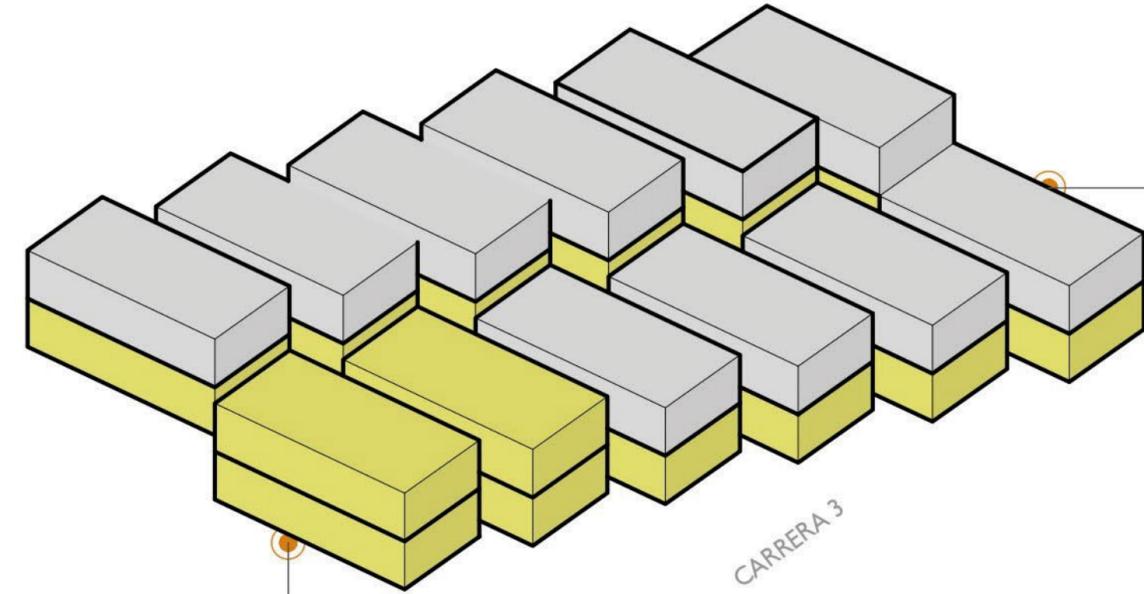
1.067 M2

TOTAL CONSTRUIDA

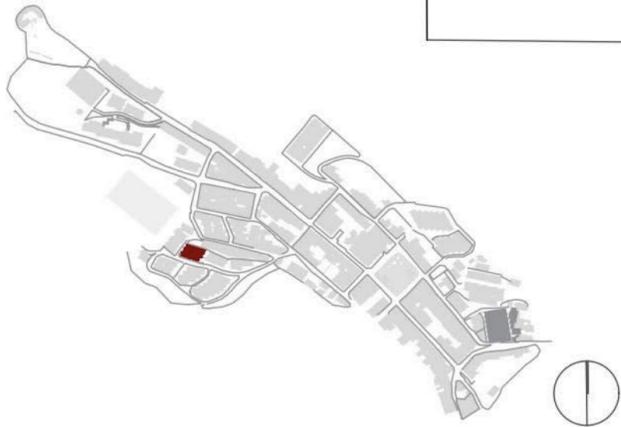
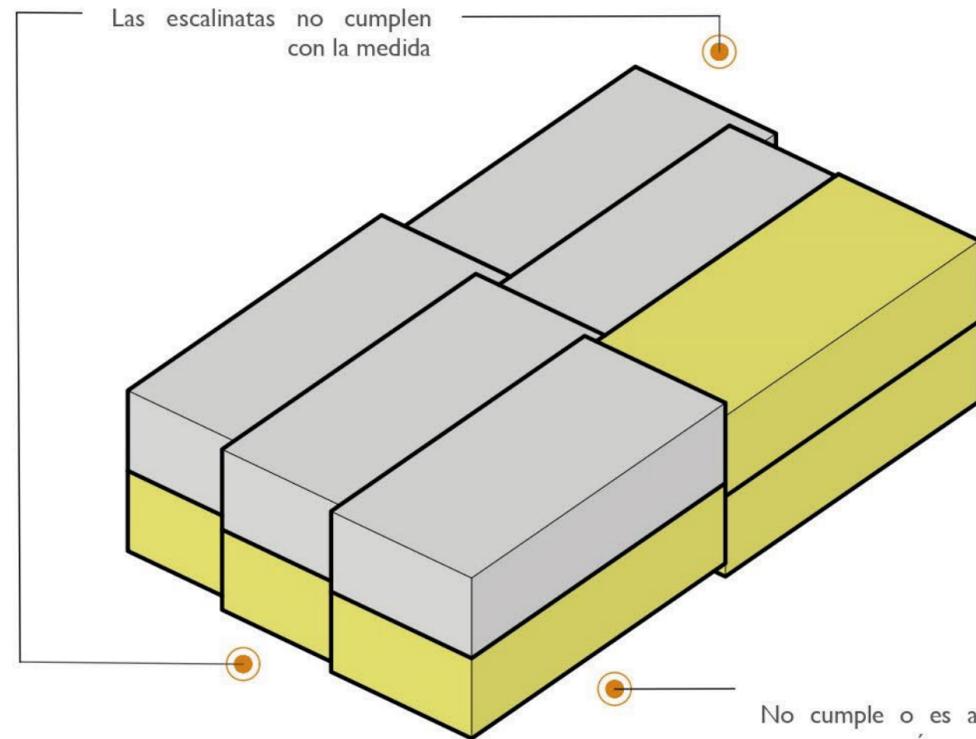
861 M2

Alturas permitidas según zona normativa ■

No cumple o es ausente el área para andén



NORMATIVA



MANZANA 37 TIPO 2

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

Habitacional

ÁREA TOTAL

264 M2

TOTAL CONSTRUIDA

284 M2

Alturas permitidas según zona normativa

Inconsistencia según zona normativa

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 38 TIPO 2

ZONA NORMATIVA

Zona Residencial

USOS

Habitacional

ÁREA TOTAL

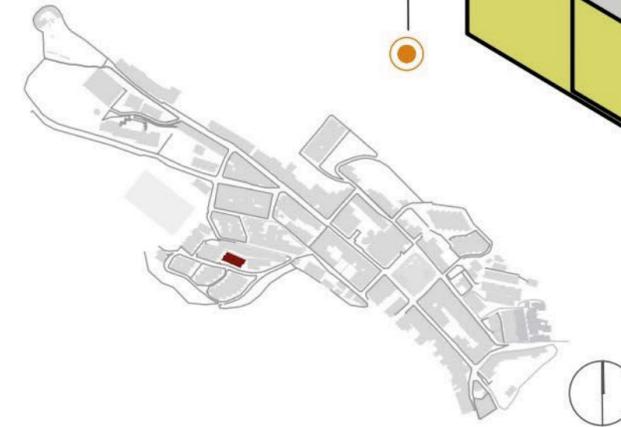
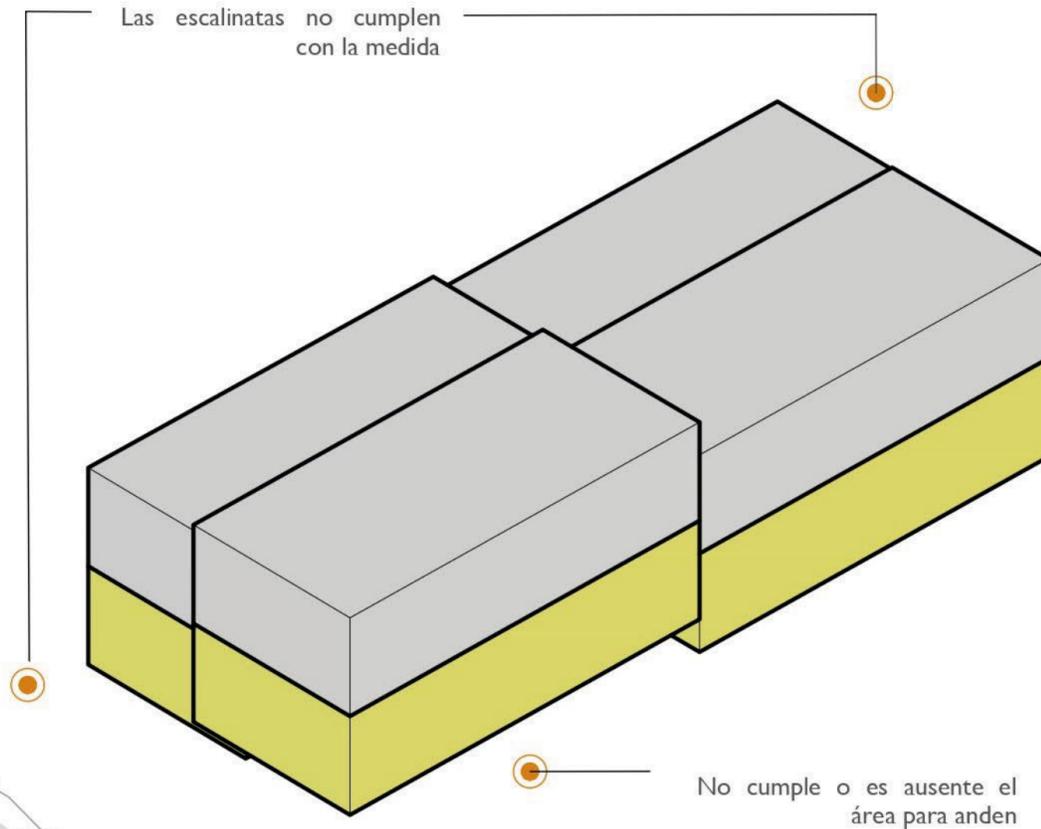
264 M2

TOTAL CONSTRUIDA

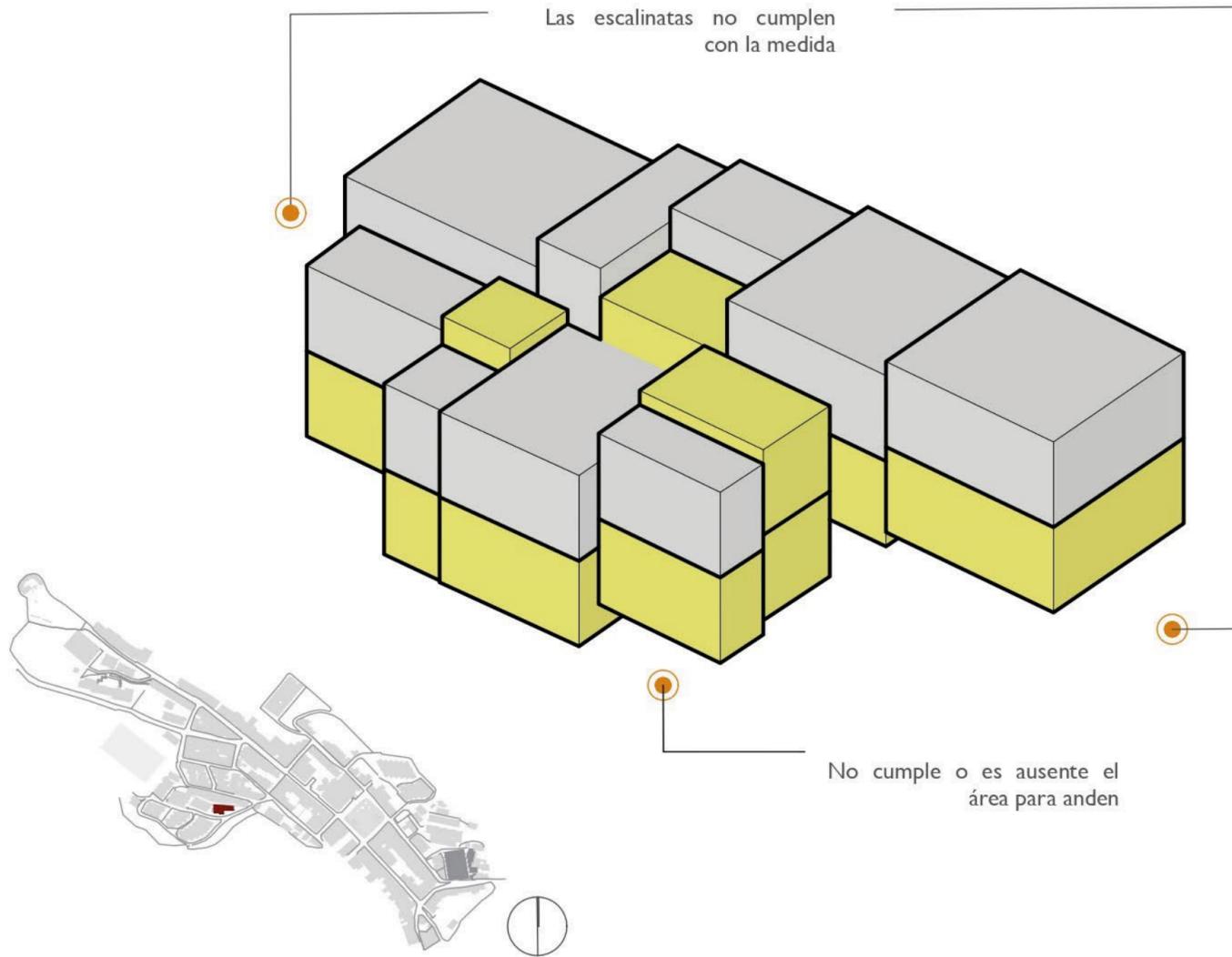
233 M2

Alturas permitidas según zona normativa

Inconsistencia según zona normativa



NORMATIVA



MANZANA 39
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

USOS
Habitacional ■

ÁREA TOTAL
330 M2

TOTAL CONSTRUIDA
219 M2

Alturas permitidas según zona normativa ■

Inconsistencia según zona normativa ■

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES
Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

MANZANA 40
TIPO 2

ZONA NORMATIVA
Zona Residencial

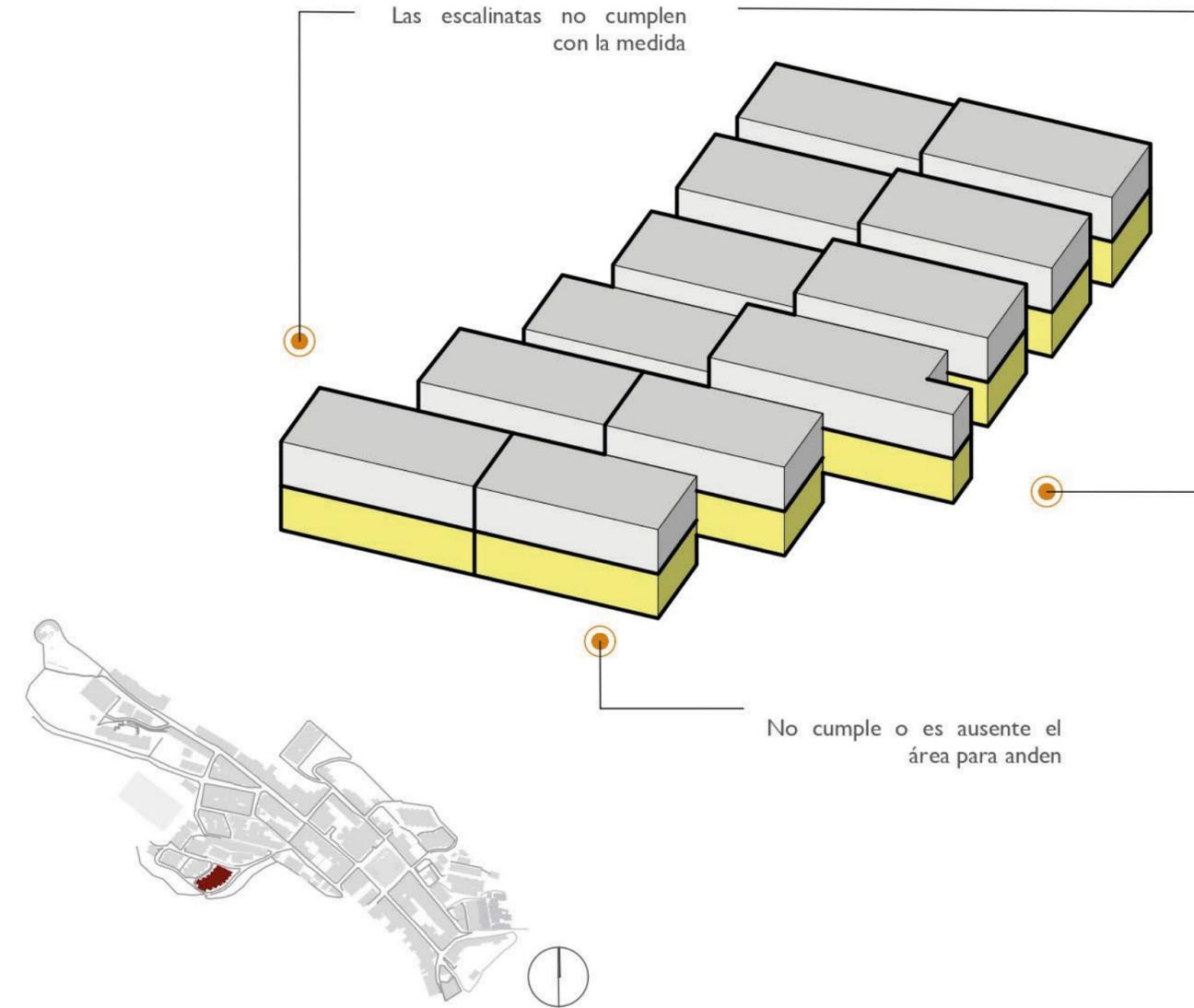
USOS
Habitacional ■

ÁREA TOTAL
858 M2

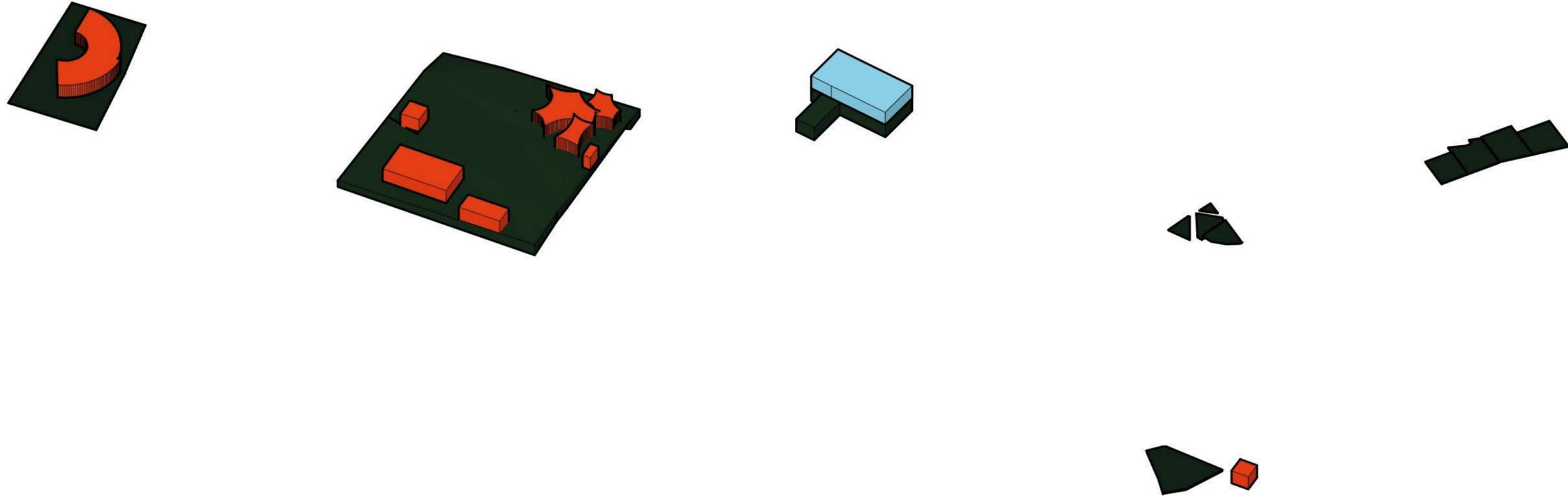
TOTAL CONSTRUIDA
840 M2

Alturas permitidas según zona normativa ■

Inconsistencia según zona normativa ■



NORMATIVA



ESPACIO PÚBLICO

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) dentro del decreto N 9 del 2000 del municipio de Buenavista, Quindío habla del plan del espacio público del cual se tienen en cuenta varios aspectos y definiciones dentro del casco urbano, el cual se basa en el Decreto N. 1504 de 1998 para reglamentar el uso del espacio público y sus componentes el cual se delimita entre los paramentos de edificaciones incluyendo andenes, antejardines, calles, parques, reservas forestales, ríos, quebradas, etc. (Correspondiendo al 20% del área neta de cada predio)

El decreto 1504 de 1998 se divide en elementos constitutivos naturales y elementos constitutivos artificiales o construidos.

Elementos constitutivos naturales:

Se tuvieron en cuenta como parte del espacio público, la quebrada que se encuentran dentro del perímetro urbano (la Picota), en donde se cuenta con un área de 30 metros a cada uno de sus lados, declarada como reserva ambiental o Corredor Biológico, en donde se autorizan actividades de reforestación, introducción de especies nativas, senderos ecológicos, peatonales, protección de los nacimientos de quebradas, relictos de bosques y control de erosión.

Elementos constitutivos artificiales o construidos:

Dentro de esta categoría se tuvieron en cuenta construcción, lugares, intensidades, dimensiones etc. Que forman parte del espacio público, elementos como: escalinatas, rampas (extensa y para los andenes), andenes, antejardines, accesos a garajes, bahías de estacionamiento, rejas de ventanas, tratamiento para los parques, parasoles, parqueaderos, avisos, tableros, cerramientos, con esto se desea que en el espacio público del Municipio de Buenavista no se encuentre ningún obstáculo para la libre circulación y desplazamiento del peatón y vehículos, dentro de este aspecto se hizo énfasis en la utilización del espacio público por parte del sector comercial (formal e informal).

Se autoriza la ubicación de ventas estacionarias en el Parque de Bolívar, solo en un máximo de 2 ventas por cada cuadra sobre el andén correspondiente al parque, para un total de 8 puestos. Se autorizan medidas de ocupación máxima de 1.20m x 0.80m, zona en la cual desarrollará su actividad y por lo tanto no se deberá invadir fuera de esta área con sillas, cajas y demás elementos que obstaculicen la libre circulación de peatones y vehículos y se prohíbe su ubicación a menos de 20m de las esquinas del Parque.

El objetivo principal de la formulación del espacio público es que este es principalmente para el peatón y su libre circulación, en donde se pretende que el ser humano conviva y se integre con las actividades que a su alrededor se desarrollen de una manera armónica y equilibrada y que no suceda como actualmente que el peatón se ve desplazado del andén por una gran cantidad de obstáculos que impiden la circulación libre, viéndose obligado a utilizar la calle y competir en desigualdad de condiciones con los vehículos, arriesgando su integridad física sin tener en cuenta edad, limitaciones físicas, sexo etc.

Fuente: EOT 2000 Buenavista Quindío- Plan espacio público

NORMATIVA

ANDENES Y RETIROS

Lo que hay 

Lo que debería 



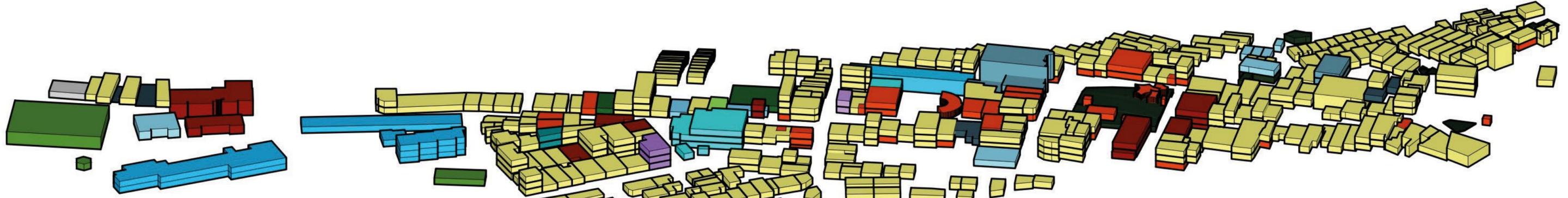
Fuente: Elaboración propia con base IGAC y documentos oficiales del municipio de Buenavista, Quindío



E | 1:1500

NORMATIVA

MODELO NORMATIVA



LO QUE HAY



LO QUE SE PERMITE



Imagen: Registro fotográfico salida de campo - Drone - Vuelo 21.02.06
Fuente: EOT 2000 Buenavista Quindío

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ENTRE INTEMPERIES

Capítulo: La arquitectura del territorio | Buenavista | Quindío

ACUERDO N° 18 DEL 07.12.2020

Este es un documento técnico el cual está en proceso, debido a que es presentado por el actual alcalde del municipio de Buenavista, Alexis Gómez Gómez, el cual comprende algunas modificaciones en el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del 2000, este presenta modificaciones como el incremento del área urbana incluyendo algunos predios aledaños para promover el uso del suelo para el aprovechamiento de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles.

En el presente acuerdo se define como objetivos la protección y restauración de las quebradas del municipio, ajustar el sistema de trazados viales, consolidar una estructura urbana, generar infraestructura para equipamientos colectivos, genera una red de espacio público para garantizar la respuesta a las necesidades urbanas colectivas de la población, facilitar la extensión de redes de servicios públicos mediante el aprovechamiento óptimo de la infraestructura de servicios, señalar mecanismos de financiación que permitan obtener suelos y recursos necesarios para construir la infraestructura posibilita el desarrollo del municipio de todo su territorio.

El acuerdo habla de reducción del cambio climático dando estrategias pertinentes en la reducción de huellas de carbono, saneamiento sostenible, etc.

Genera estrategias para conservar el Paisaje Cultural Cafetero adecuando, desarrollando e integrando proyectos, equipamientos colectivos y espacio público para tener un manejo y control del Paisaje Cultural Cafetero.

En cuestión de normativa se encuentra modificaciones que incluyen el área mínima de lote urbano actualizado el cual no se presentaba anteriormente, permite conocer los índices de ocupación puntuales, que varían entre 35m² y 100m² dependiendo del tipo de vivienda, incrementa el porcentaje del espacio público a un 25% del área neta, indica edificabilidad desde 3 pisos hasta 5 pisos, aumenta los aislamientos a 6m, define las tipologías de viviendas VIS y VIP según sea aparta-estudio, tipo 1, 2 o 3, sus espacios y sus áreas mínimas.

Estas normas deberán ser adaptadas por el alcalde en posesión en el marco de 6 meses después de la puesta en vigor del presente acuerdo.