

MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO N° 028

10 de Diciembre de 2000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL, SE APRUEBA EL DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE, PLANOS GENERALES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE CABAL en ejercicio de sus facultades Constitucionales y legales, especialmente las conferidas en el Art. 313, numerales 7º y 9º de la Constitución Nacional y las disposiciones consignadas en el Art.83 C.N, la Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997 y Decretos N° 151, 879, 1052, 1420, 1504, 1507, 1599 de 1998 y demás normas reglamentarias y concordantes sobre la materia.

A C U E R D A

TÍTULO I

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL, ADOPCIÓN, APROBACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE, PLANOS GENERALES Y OTRAS DISPOSICIONES

CAPITULO I

ADOPCIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL, APROBACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE Y PLANOS GENERALES

ARTICULO 1º : ADOPCIÓN.

Adóptase el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Rosa de Cabal, como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio Municipal.

ARTICULO 2: DEFINICIÓN DEL PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

El Plan de Ordenamiento Territorial, POT, del Municipio de Santa Rosa de Cabal, comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. El POT está conformado por

- 2.1- Documento Ejecutivo RESUMEN: 26 páginas y 1 tabla de contenido
- 2.2- Documento técnico Soporte, DTS : 252 páginas, impreso a 2 columnas que consta de Componente General (60 páginas), Componente Urbano (Pág. 61 a 184) y Componente Rural (Pág. 185 a 252)
- 2.3- Planos y mapas correspondientes enumerados en el Art. 4.
- 2.4- Acuerdo: 150 Art. Contenido en 7 páginas adicionales (grabado en disquete 3½+HD)

ARTICULO 3: APROBACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE DEL POT

Apruébase en toda su extensión el **Documento Técnico Soporte, DTS**, del POT de Santa Rosa de Cabal el cual contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del Plan, y constituye parte integral del mismo. El documento técnico soporte tiene como anexos:

- 3.1- El documento titulado Zonificación de Amenazas geológicas para los Municipios del Eje Cafetero afectados por el sismo del 25-01-1999, Cabecera Municipal de Santa Rosa de Cabal, elaborado por Ingeominas, Subdirección de Ingeniería Geoambiental, Santa fe de Bogotá, Diciembre 1999, constante de 9 capítulos titulados: 1- Generalidades, 2- Metodología General, 3- Geología, 4- Geomorfología, 5- Estudio Geoeléctrico, 6- Cobertura de Suelos, 7- Hidrología (Determinación de áreas susceptibles de inundación), 8- Zonificación Sismo geotécnica relativa, 9- Evaluación de Amenazas por fenómenos de remoción en masa (7 folios preliminares, 61 folios centrales, anexos con 52 folios, 5 bolsas plásticas con 4 mapas y 1 Plano perfil Geoeléctrico de Santa Rosa de Cabal).
- 3.2- Los Planos y mapas enumerados en el siguiente Artículo.
- 3.3- El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado de Santa Rosa de Cabal

ARTICULO 4: APROBACIÓN DE LOS PLANOS GENERALES

Apruébanse y adóptanse como parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Rosa de Cabal los siguientes Planos generales:

- 1) Planos que definen la estructura general del territorio
- 2) Planos de detalle del suelo urbano:
 - a) Mapa de Aptitud del suelo para uso urbano.
 - b) Inventario zonas de riesgo.
 - c) Aptitud del suelo para uso urbano.
 - d) Perímetro urbano.
 - e) Sistema de acueducto.

- f) Clasificación del suelo urbano para tipo de vivienda.
 - g) Sistema de alcantarillado.
 - h) Micro zonificación sísmica.
 - i) Proyectos puntuales propuestos.
 - j) Usos del suelo urbano.
 - k) Comunas.
 - l) Clasificación del territorio.
- 3) Planos de detalle del suelo rural:
- a) Micro cuencas.
 - b) Vías rurales.
 - c) Usos del suelo actual.
 - d) Usos sugeridos del suelo.
 - e) Zonas de amenaza rural.
 - f) Parques naturales.
 - g) Aptitud del suelo sector Guacas.
 - h) Aptitud del suelo sector El Lembo.
- 4) Planos que reflejan el programa de ejecución:
- PLANO ZONAS URBANAS
 - PLANO ESTRATOS SOCIO ECONÓMICOS

CAPITULO II

GENERALIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 5: CONCEPTO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de Planificación física concertadas, emprendidas por el Municipio de Santa Rosa de Cabal, para disponer de instrumentos eficientes de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico. El Ordenamiento Territorial estará acorde con las estrategias de desarrollo económico del Municipio y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

ARTICULO 6: OBJETO Y OBLIGATORIEDAD

El Ordenamiento del Territorio del Municipio de Santa Rosa de Cabal tiene por objeto dar a la Planeación económica y social su dimensión territorial, racionalizar la intervención sobre su territorio y propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida.

ARTICULO 7: PRINCIPIOS GENERALES

El ordenamiento de l territorio del Municipio de Santa Rosa de Cabal se fundamenta en los siguientes principios generales:

1-LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD

Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones y como tal, le es inherente una función ecológica.

2. LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR

Postulado rector que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las Leyes civiles, los cuales no podrán ser desconocidos, ni vulnerados por Leyes posteriores. No obstante cuando de la aplicación de una norma urbanística expedida por motivos de utilidad pública o interés general o social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o general.

3- LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS.

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas e instrumentos de Planificación que lo desarrollen establecerán mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial entre los respectivos afectados.

ARTICULO 8: FUNCIÓN PUBLICA DEL URBANISMO-COMPETENCIAS.

El Ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, que le corresponde a las autoridades municipales para el cumplimiento de unos fines. Se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referida a las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el Ordenamiento del Territorio y la intervención en los usos del suelo y ocupación del espacio. En ejercicio de la Función pública de Ordenamiento, el Municipio de Santa Rosa de Cabal desarrollará las competencias asignadas dentro de los límites de la Constitución, las Leyes y atendiendo los siguientes principios:

- a) Coordinación: En virtud de este principio, las autoridades municipales al momento de desarrollar y ejercitar sus propias competencias deberán conciliar su actuación con el principio armónico que debe existir entre los diferentes niveles de autoridad en ejercicio de sus atribuciones.
- b) Concurrencia: Cuando sobre una materia se asignen a los Municipios, competencias que deban desarrollar en unión o relación directa con otras autoridades o entidades territoriales, deberán ejercerlas de tal manera que su actuación no se prolongue más allá del límite fijado en la norma correspondiente, buscando siempre el ministerio de las atribuciones de las otras autoridades o entidades, y
- c) Subsidiariedad: Cuando se disponga que los Municipios puedan ejercer competencias atribuidas a otros niveles territoriales o entidades, en subsidio de éstos, sus autoridades sólo entrarán a ejercerlas una vez que se cumplan plenamente las condiciones establecidas para ellos en la norma correspondiente y dentro de los límites y plazos fijados al respecto.

ARTICULO 9: PARTICIPACION DEMOCRATICA.

En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística la administración municipal fomentará la concertación entre los intereses sociales, económicos, ambientales, y urbanísticos mediante la participación de los ciudadanos y sus organizaciones, teniendo en cuenta que, en dicho proceso, se observen las instancias y se surtan los trámites establecidos por la Ley.

TITULO II

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA ROSA DE CABAL

CAPITULO I

DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

ARTICULO 10: DEFINICIÓN Y CONSTITUCIÓN

El Componente General (Art. 10 a 64) del Plan de Ordenamiento Territorial, es un instrumento que señala los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de mediano y largo plazo. Afecta la totalidad del territorio municipal y prevalece sobre los demás componentes.

ARTICULO 11. VOCACIÓN DEL DESARROLLO DEL MUNICIPIO

El Plan de Desarrollo del Municipio, 1999 . 2002 %Concertación para el Cambio+, se definió teniendo como fundamento tres ejes, a saber: la transversalidad de la perspectiva de género, la transversalidad de la perspectiva ambiental y la transversalidad de la competitividad, que comprometen tanto los principios como las políticas, estrategias y Planes de acción.

Se pretende que el Municipio de Santa Rosa y sus organizaciones gubernamentales y no gubernamentales, tomen conciencia del inventario de sus riquezas ambientales y de la urgencia de administrarlas y protegerlas de manera adecuada. La vocación turística del Municipio cuenta con tres ejes transversales: recurso hídrico, agroambiental y educativo-cultural reconociendo la gran potencialidad de renglones económicos como el turismo, el comercio, la artesanía y la industria del mueble y las factorías de baja contaminación ambiental.

Se debe tomar conciencia de que los recursos que se ubican en su geografía política son patrimonio estratégico no solo para su desarrollo y subsistencia sino para la sostenibilidad y equilibrio ambiental e hídrico de Municipios vecinos (Dosquebradas, Pereira, Chinchiná y Palestina).

ARTICULO 12: OBJETIVOS DEL DESARROLLO MUNICIPAL

1. Un Municipio con autonomía y soberanía territoriales logradas con estructuras administrativas implementadas para el control y manejo de sus áreas de protección.
2. Un Municipio con sostenibilidad en su oferta ambiental y educativa, logradas con alianzas territoriales para el mejoramiento de la administración estatal que supere los límites geográficos y políticos.
3. Un municipio con una oferta clara de escenarios y particularidades según categorías de la Ley No 300 de 1994 (Eco-turismo , Agroturismo , y metroturismo y etnoturismo y acuatourismo) consolidada a partir del desarrollo de una cultura ambiental desde los planes educativos institucionales y de la conservación de su patrimonio arquitectónico y arqueológico mediante incentivos.

4. Un Municipio que conozca, maneje y respete sus determinantes físicas (suelos, agua, aire, clima, flora, fauna) y sus efectos sobre el entorno natural y construido (fallas naturales, accidentes hidrográficos, asentamientos en llenos antrópicos) en función de la conservación, la prevención y la mitigación del riesgo para la población y la infraestructura física ante los eventos naturales.
5. Un Municipio muy ordenado y controlado en los usos del suelo y equitativo en la función social de estos usos.
6. Un Municipio con calidad en vivienda, servicios públicos y entorno urbanístico para todos los estratos.
7. Un Municipio en el que ciudad y campo se apoyen biunívocamente en sus servicios, conexiones viales, equipamientos colectivos y en el crecimiento de sus economías, para integrarse a la región, al país y al mundo, mediante apertura al creciente intercambio comercial, industrial y de servicios a través del mejoramiento de tiempos de desplazamiento y modos de transporte que optimicen la infraestructura de comunicaciones existente y promueva la implementación de nuevas articulaciones.
8. Un Municipio competitivo en su oferta agroambiental, educativa y cultural.

ARTICULO 13: ESTRATEGIAS

1. ESTRATEGIAS PARA LOGRAR UNA OFERTA AMBIENTAL AUTO SUSTENTABLE

- 1.1. Generar conciencia en la comunidad Santa-rosana del valor y magnitud de la oferta ambiental del territorio y su potencial.
- 1.2. Creación de las infraestructuras administrativas necesarias para el manejo, control y protección de los recursos naturales del territorio, en asocio con los Municipios que comparten su oferta ambiental. Preservar y conservar los ecosistemas estratégicos y áreas de reserva natural que se encuentren dentro de la jurisdicción del Municipio interpretados a través de cuencas y Micro cuencas como parques naturales de orden nacional, regional y municipal.
- 1.3. Determinación de la zonificación ambiental del territorio, como base para la clasificación de su suelo, orientando los procesos de ocupación del territorio considerando los impactos e implicaciones de las diferentes actividades humanas en los ecosistemas.
- 1.4. Lograr el aprovechamiento sostenible de los bosques con el fin de establecer un equilibrio entre la conservación y el uso adecuado de los mismos, considerando su función como principales protectores de las fuentes hídricas, la flora y la fauna, componentes fundamentales de los ecosistemas.
- 1.5. Consolidar y fortalecer el uso agropecuario y forestal y el desarrollo del recurso hídrico y turístico en la economía departamental, garantizando la seguridad alimentaria y mejorando la calidad de vida de la población

- 1.6. Implementar las acciones para garantizar a largo plazo la disponibilidad en cantidad y calidad del recurso hídrico, protegiendo las cuencas altas de los ríos Otún, Campoalegre (subcuencas Campoalegrito, San Eugenio, San Ramón) y San Francisco.

2. ESTRATEGIAS PARA QUE EL MUNICIPIO CONOZCA Y MANEJE LAS DENOTANTES FISICAS DE SU TERRITORIO Y LAS ORIENTE HACIA LA MITIGACIÓN DE LA VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN Y LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y SOCIAL, ANTE LOS EVENTOS NATURALES

- 2.1. Delimitar las zonas consideradas de riesgo con el fin de controlar su ocupación y definir las pautas para su protección, formulando un plan de mitigación de riesgos.
- 2.2. Empezar acciones para evitar o mitigar los efectos de posibles desastres naturales por eventos sísmicos, hídricos, volcánicos y geotécnicos tanto en el área urbana como rural del Municipio.
- 2.3. Evitar los asentamientos humanos localizados en zonas de alta amenaza y establecer Planes de manejo para las áreas sometidas a riesgos naturales.
- 2.4. Identificar las zonas de alta vulnerabilidad frente a eventos sísmicos en las zonas urbana y rural.
- 2.5. Establecer las pautas necesarias para asegurar la estabilidad de los suelos, evitar la erosión y procurar su enriquecimiento y productividad.
- 2.6. Identificación y caracterización de los usos del suelo en las zonas urbana y rural, teniendo en cuenta las determinantes de tipo ambiental.

3. ESTRATEGIAS PARA QUE EL MUNICIPIO PRESENTE UNA OFERTA DE TURISMO ALTERNATIVO CON APROVECHAMIENTO EQUITATIVO DE SUS RECURSOS

- 3.1. Valorar y respetar el paisaje y la biodiversidad, identificando y protegiendo los elementos relevantes del sistema orográfico y los relictos de bosques naturales.
- 3.2. Promover la formación y conservación de rutas eco turísticas.
- 3.3. Integrar las áreas de manejo especial y/ o Parques Regionales - Municipales naturales, mediante una propuesta integral, que posibilite su aprovechamiento racional como una red sistémica de espacios recreativos y eco turísticos.
- 3.4. Crear la infraestructura (Vías, Equipamiento y Servicios) necesaria para prestar una oferta de turismo alternativo.
- 3.5. Diseñar políticas y principios que orienten la acción ambiental y estimular la creación de organizaciones que diseñen y ejecuten proyectos turísticos y empresariales.
- 3.6. Generar espacios para la reflexión, discusión, difusión y coordinación de distintas iniciativas para fomentar el desarrollo de la cultura ambiental.
- 3.7. Apoyar procesos que permitan llevar la prevención y atención de desastres a la cultura de las personas, las comunidades y las instituciones.

- 3.8. Apoyar la creación, mantenimiento y funcionamiento de los parques de recreación activa y pasiva para aprovecharlos en programas de educación ambiental y turismo ecológico para la población.
- 3.9. Adelantar programas de recuperación paisajística de los tramos urbanos de los ríos y quebradas, haciendo énfasis en la concientización y educación ambiental de la población en el uso racional del recurso.
- 3.10. Generar políticas de orden municipal que permitan la recuperación de aquellos inmuebles calificados como patrimonio arquitectónico del Municipio, con el fin de que se constituyan en hitos dentro de la población y sean apoyo a la actividad turística del Municipio.

4. ESTRATEGIAS PARA QUE EL MUNICIPIO PROPENDA POR UN ORDEN Y CONTROL SOBRE LOS USOS DEL SUELO URBANO - RURAL Y SU APROVECHAMIENTO EQUITATIVO PARA QUE RESPONDAN A LA DEMANDA DE LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIOECONÓMICOS.

- 4.1. Definir la clasificación de los suelos con el fin de optimizar su uso y garantizar su mejor aprovechamiento.
- 4.2. Establecer como conducto regular para la consecución y aprovechamiento de cualquier recurso (Aguas, Explotaciones Mineras, Forestales, etc.), la solicitud ante la Secretaria de Planeación del Municipio, y/o quien ejerza la autoridad ambiental municipal (CMA), a través del concepto de localización.
- 4.3. Optimización del uso del suelo a través de la revisión del actual perímetro urbano, con el objeto de que se acoja al perímetro sanitario y considere las determinantes ambientales definitivas en todo proceso de crecimiento físico así:

4.3.1. Para la estructuración del Entorno Urbano:

Definición del perímetro urbano a través de una propuesta que procure el mejoramiento de la calidad de vida de la población, determinando Zonas de Riesgo, Zonas de Conservación, Zonas de Desarrollo Industrial, Vivienda, Comercio, Zona de arquitectura patrimonial. De igual forma generar una reestructuración de la división del Casco Urbano en comunas, teniendo en cuenta factores tales como: Estratificación Social, Tipologías, Usos del suelo, Vocación del lugar, Topografía del terreno y condiciones del entorno en general, considerando las áreas homogéneas del territorio y, en la zona rural, análisis de la actual delimitación de los corregimientos y su comportamiento frente a sus equipamientos y demás infraestructuras.

4.3.2. Para una articulación Vivienda - Espacio Público – Equipamiento

- 4.3.2.1. De acuerdo con la incidencia directa que tienen estos elementos entre sí, y su efecto sobre el entorno urbano municipal y el impacto en el ámbito rural, se intervendrá en el mejoramiento y adecuación de las actuales estructuras a través de la generación de espacios que satisfagan en forma adecuada las necesidades físicas y socio - culturales de la población actual y de la proyectada en el mediano y largo plazo. Estos proyectos deberán tener un emplazamiento y estructura que corresponda con su entorno inmediato y que se amarre con el tejido urbano, respetando el medio ambiente natural propio del sector rural, generando y respondiendo a puntos de tensión dentro

del perímetro urbano y el sector rural, planteando del mismo modo, el desarrollo de una mayor área predial para la Vivienda de Interés social VIS.

- 4.3.2.2. Generar e implementar políticas de desarrollo que, en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal, impulsen y consoliden la estructura del territorio promoviendo la racionalización del uso del suelo, la conservación y protección de los recursos naturales, el rescate de los valores culturales y patrimoniales del Municipio, ofreciendo para la demanda de asentamientos humanos, áreas que presenten condiciones manejables, fuera de las zonas de riesgo.
- 4.3.2.3. Fortalecimiento del Carácter Cultural y Educativo: basados en la gran oferta educativa con la que cuenta el Municipio, y su trayectoria cultural por excelencia, se propone fortalecer dichos aspectos con la construcción de unidades educativas en los sectores que actualmente tienen deficiente cobertura urbana y rural, y mejoramiento de las unidades educativas existentes.
- 4.3.2.4. Consolidación integral del sector turístico que es una de las fortalezas sobre las que el Municipio debe basar su desarrollo socio-económico teniendo en cuenta dos aspectos básicos:
 - 4.3.2.4.1. Todo proyecto urbano y rural que se genere en el Municipio debe basarse en la observación y el respeto del Medio Ambiente, su conservación y aprovechamiento adecuado y
 - 4.3.2.4.2. Debe articularse con los programas de desarrollo municipal existentes desde el corto plazo.
- 4.3.2.5. Vinculación del Municipio a los ámbitos regional y nacional a partir del fortalecimiento de la infraestructura existente en cuanto a vías y servicios promoviendo la integración territorial con los Municipios y regiones vecinas
- 4.3.2.6. Controlar de forma adecuada a través del cumplimiento de las normas administrativas las diferentes tendencias del uso del suelo tanto a nivel urbano como rural.
- 4.3.2.7. Incentivar el desarrollo del suelo urbano y rural con políticas que estimulen la generación de proyectos de índole Residencial, Recreacional y de Servicios alternos a estas actividades, guardando concordancia con las normas establecidas para dichos usos.
- 4.3.2.8. Lograr un equilibrio entre lo físico- natural y lo físico - construido sin que se presenten efectos negativos para ambos, lo que se logrará con el establecimiento de normas para las Zonas de acuerdo a sus tratamientos.
- 4.3.2.9. Promover procesos que permitan el cambio de actividades en ciertas zonas que ya se encuentran consolidadas con cierta actividad y que, por su carácter mixto (residencial - comercial . industrial) o por la aptitud del suelo que poseen no ofrecen garantías para el desarrollo de éstas,
- 4.3.2.10. Identificación y clasificación de las zonas que presenten unas condiciones óptimas para generar programas de Vivienda, Recreación y Equipamiento, garantizando la prestación de Servicios Públicos y el respeto por el espacio público.

- 4.3.2.11. Implementar programas de control en las áreas a desarrollar y las ya consolidadas, sobre la generación de sustancias contaminantes y tratamientos de basuras.
- 4.3.2.12. Control de fuentes de contaminación y descargas a los ríos, para lograr su recuperación e integración al paisaje.
- 4.3.2.13. El carácter cultural y educativo se verá fortalecido con el mejoramiento de sus Plantas físicas y de personal, aprovechando la inversión de recursos que con motivo de la reconstrucción por el sismo del 25-01-1999 se realiza en el Municipio.
- 4.3.2.14. Divulgación de la identidad cultural del pueblo Santarrosano, a través de programas en el ámbito local que despierten dentro del ciudadano la conciencia cultural, dándola a conocer en los ámbitos local, regional y nacional, generando espacios físicos y sociales que permitan apoyar a los interesados en la difusión de la cultura.
- 4.3.2.15. A partir de la identificación de los inmuebles de valor arquitectónico por parte de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, SCA, se delimitará el área de conservación en el centro urbano, sobre la que se trazarán los lineamientos en cuanto a manejo de espacio público, diseño vial, uso permitido del suelo y arquitectura de entorno.
- 4.3.2.16. Rescatar todos aquellos otros elementos de valor patrimonial y cultural para la ciudad en los aspectos arqueológico y de uso cultural.

5. ESTRATEGIAS PARA QUE EL MUNICIPIO GENERE CONDICIONES DE MEJOR CALIDAD Y COBERTURA DE VIVIENDA, ESPACIO PÚBLICO, SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS A TODOS LOS ESTRATOS .

5.1. En cuanto a los usos del suelo

- 5.1.1. Identificar la vocación y destinación propia de cada área del territorio urbano y rural, en función no solo de las determinantes ambientales, sino de sus potencialidades como receptor y dinamizador de algunas actividades, considerando los actuales y futuros impactos de éstas y además partiendo del máximo aprovechamiento de las infraestructuras existentes.
- 5.1.2. Lograr la consolidación urbana del Municipio, a través de la ocupación de los vacíos espaciales que presentan aptitud para el desarrollo de programas de vivienda y servicios complementarios, antes que generar nuevos procesos de expansión.
- 5.1.3. Incentivar y revitalizar el comercio de productos agropecuarios de acuerdo con la zona de producción,
- 5.1.4. Concertar procesos con los comerciantes para la organización del comercio local a través del Plan de Manejo de Espacio Público.
- 5.1.5. Considerar en toda intervención que se adelante sobre el territorio, la tipología propia de cada sector y de su entorno inmediato.
- 5.1.6. Utilizar materiales propios de la región en el proceso de reconstrucción debido a su mejor comportamiento ante los sismos frente a otros materiales, fortaleciendo además la identidad de la arquitectura regional.

- 5.1.7. Generar viviendas dignas para la población, respetando áreas mínimas internas y logrando vinculación directa y adecuada con el espacio público, para mejorar la calidad de vida de la población y el aspecto físico del entorno.
- 5.1.8. Evitar los nuevos asentamientos humanos en Zonas de Riesgo y en los ya existentes, iniciar procesos de reubicación.
- 5.1.9. Controlar la generación de planes de vivienda popular, mediante el estricto cumplimiento de las normas urbanísticas, con el fin de que éstos no se conviertan en asentamientos subnormales.

5.2. En cuanto al espacio Público

Es deber del Estado, velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los Municipios deberán dar prelación a la Planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo¹.

- 5.2.1. Incentivar la reactivación de nuevos espacios públicos de convergencia y recreación, para satisfacer la demanda de la población actual que busca nuevas alternativas de esparcimiento y encuentro; convirtiéndolos en puntos de identificación en el ámbito sectorial y consolidando toda la estructura general del Municipio teniendo en cuenta su articulación y respuesta al sistema ambiental municipal.
- 5.2.2. Mejorar y recuperar los espacios públicos existentes, parques, escenarios deportivos, zonas de conservación y todos aquellos adecuados para el desarrollo de actividades comunes a la población tanto en el sector rural como en el urbano destacando e incorporando en estos procesos los recursos paisajísticos con que cuentan.
- 5.2.3. Generar un sentido de pertenencia de estos lugares dentro de la población en general y la de los sectores en particular con el fin de evitar su deterioro por olvido o poca utilización.
- 5.2.4. Aprovechar los cuerpos de agua que discurren por el sector urbano del Municipio, generando a su alrededor parques lineales de carácter ecológico, recreativos y de protección de cuencas.
- 5.2.5. Ofrecer a la ciudad un sistema de espacios públicos al que se vinculen en forma directa actividades educativas y lúdicas, a través de la creación de corredores urbanos que conecten los centros educativos con plazoletas estudiantiles y con todos aquellos espacios que permitan realizar usos y actividades compatibles.
- 5.2.6. Recuperar para el ciudadano espacios y vías públicas que han sido utilizados para intereses particulares, impidiendo a la comunidad utilizarlos en forma adecuada, cumpliéndose así el principio bajo el cual fueron creados.
- 5.2.7. Fomentar la práctica de deportes y actividades recreativas no populares en el Municipio como tenis, natación, patinaje, ciclo montañismo, camping; para lo cual se deben construir los escenarios deportivos apropiados en sitios de fácil acceso para la comunidad, que ayuden a la consolidación o mejoramiento de ciertos sectores de la ciudad con el aprovechamiento de los recursos de paisaje que poseen.

¹ ARTICULO 1º, Decreto 1504 de Agosto/98; Ministerio de Desarrollo Económico.

5.3. En cuanto al equipamiento

- 5.3.1. Mejorar la cobertura de los equipamientos urbanos y rurales, ampliando su área física.
- 5.3.2. Satisfacer la demanda de la creciente población y la futura proyectada a través de la creación de Centros Alternos de Servicios (C.A.S) en puntos estratégicos de desarrollo y crecimiento urbano del Municipio, según Planes parciales ayudando al descongestionamiento del sector centro del Municipio.
- 5.3.3. Formular proyectos que refuercen la vocación de cada área en el ámbito sectorial y consoliden el equipamiento urbano del Municipio, a través de la identificación de áreas homogéneas de la ciudad.
- 5.3.4. Desarrollar programas que incentiven a la comunidad hacia la recuperación de espacios que, por algún motivo, se encuentran en estado de deterioro y generar sentido de pertenencia en la población sobre el equipamiento actual y el proyectado.
- 5.3.5. Aprovechar y recuperar las actividades agrícolas y pecuarias propias de cada sector, determinando para la zona urbana las acciones requeridas para apoyarlas como localización estratégica de un centro satélite de abastos para usuarios campesinos y un centro de mercadeo agropecuario para atender la demanda del Municipio y la distribución de productos a toda la región.

5.4. En cuanto a servicios públicos

- 5.4.1. Evaluar la demanda que cada servicio debe satisfacer de acuerdo con la población ubicada en el suelo urbano, determinando la cobertura real del servicio en términos de zonas y población beneficiada.
- 5.4.2. Asignar a Planeación Municipal el estudio e implementación de un proyecto para la repotenciación de la Planta Eléctrica Municipal, en concordancia con el proyecto de Embalse Multipropósito tratando de recuperar la autonomía en la distribución y comercialización del fluido eléctrico del Municipio.
- 5.4.3. Definir criterios para evaluar la calidad del servicio e identificar zonas de acuerdo con la calidad en la prestación, confrontando la oferta y la demanda para la determinación y especialización del déficit.
- 5.4.4. Determinar entre los terrenos aún no urbanizados, aquellos donde sea técnicamente imposible o económicamente incosteable la prestación futura de servicios domiciliarios, especialmente de acueducto y alcantarillado, con el objeto de prohibir su urbanización.
- 5.4.5. Conocer e incorporar en la Planeación de la ciudad, la distribución espacial de las redes de servicios, la capacidad instalada y demás características técnicas de los sistemas de abastecimiento.
- 5.4.6. Gestionar los estudios correspondientes para la instalación del sistema de gas domiciliario en el casco urbano de la ciudad.

6. ESTRATEGIA PARA QUE EL MUNICIPIO GENERE UNA DINÁMICA REGIONAL A PARTIR DE SU UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y DE SU INFRAESTRUCTURA VIAL.

6.1 Estrategia para conectar vialmente al Municipio con cabeceras municipales y con los equipamientos en cada centro poblado:

- 6.1.1 Identificar los corredores viales existentes urbanos, rurales y regionales, jerarquizando dichos corredores según sus usos actuales, potencialidades de uso y población beneficiada o cubierta con cada corredor.
- 6.1.2 Gestionar la inclusión del Municipio en la red férrea nacional para interconectar sus futuras zonas industriales entre sí y con la región y los puertos fluviales, secos y marítimos cercanos. Al señalar tres áreas, dos urbanas y una rural en La Capilla, para crear una Zona Franca Industrial, el Municipio deberá promover y gestionar proyectos de inversión nacional y extranjera divulgando las ventajas y prerrogativas consagradas por la Ley Quimbaya de 2000, para los inversionistas, además de las potencialidades y fortalezas de la misma región.
- 6.1.3 Establecer las conexiones necesarias para interrelacionar dichos corredores, conformando circuitos; en lo urbano, integrando las zonas en proceso de consolidación y sectores marginados actualmente; en lo rural, integrando zonas geográficamente aisladas que requieren de comunicación para efectos de optimización de recorridos, acceso al equipamiento comunitario, intercambio cultural y comercial.
- 6.1.4 Priorizar la ejecución de estas vías tanto para optimizar la comunicación en función del desarrollo y de la dinámica agrícola regional, como para fortalecer la actividad turística.
- 6.1.5 Incentivar, mediante un Plan de transporte, a las empresas prestadoras del servicio para mejorar el desplazamiento de la población campesina y el intercambio de sus productos.
- 6.1.6 Promover proyectos de orden local con repercusión a nivel Regional y Nacional de forma tal que sirvan para atraer hacia el Municipio nuevos establecimientos de Industria, Infraestructura de Servicios, Equipamientos y futuros desarrollos de vivienda.
- 6.1.7 Promover convenios sobre proyectos de infraestructura vial con las administraciones municipales vecinas cuyos impactos sobre la vía regional sean comunes.

6.2 Para ofrecer un área urbana con la eficiencia y funcionalidad deseables:

- 6.2.1. Cumplir con los requerimientos de equipamiento urbano y rural en Salud, Educación, Recreación, Seguridad, Administración, Cultura, Ornato y Amoblamiento, campos de inhumación y de cremación, terminal de transporte terrestre, Coso Municipal, Centros de Acopio y Abastecimiento y equipamientos similares.
- 6.2.2. Optimizar espacios para el desarrollo de actividades de tipo comercial y de pasajeros.
- 6.2.3. Fortalecer la infraestructura vial urbana, mejorando y adecuando las vías existentes y construyendo las requeridas de acuerdo con la priorización.
- 6.2.4. Jerarquizar las vías existentes y proyectarlas para tomar decisiones en cuanto a restricciones del uso y determinación de las secciones requeridas, según su vocación o tendencia de desarrollo.

- 6.3. **Para desarrollar urbanísticamente al Municipio según el entorno ambiental y turístico:**
 - 6.3.1. Generar el desarrollo vial, motivando la integración de parques lineales y haciendo de ellos corredores paisajísticos rurales y urbanos.
 - 6.3.2. Identificar y construir rutas peatonales que integren sectores ambientalmente atractivos dentro del entorno urbano.
 - 6.3.3. Manejar dichos corredores dentro de un sistema de espacios públicos con su amoblamiento requerido.
- 6.4. **Para que los corredores viales integren las áreas de futuro desarrollo y los sectores marginales a la zona de consolidación y expansión urbana:**
 - 6.4.1. Identificar y valorar el tejido vial existente:
 - 6.4.2. Identificar y construir rutas peatonales que disminuyan tiempos de recorrido a sectores alejados dentro del entorno urbano.
 - 6.4.3. Trazar las vías complementarias a dicho tejido para desarrollar circuitos, los cuales determinarán una tipología vial de acuerdo con el uso del suelo en cada zona.
 - 6.4.4. Desarrollar una red vial que permita el ágil uso para las actividades comerciales y turísticas, con sitios de llegada establecidos dentro del equipamiento urbano para albergar las diferentes actividades con sus respectivos usuarios.
 - 6.4.5. Priorizar las vías a intervenir considerando la población beneficiada con la afluencia de tráfico por la vía.
- 6.5. **Para incorporar el gran entorno hídrico, turístico y agrícola:**
 - 6.5.1. Recuperar y mantener en buen estado la infraestructura vial que el Municipio posee para propender por un desarrollo adecuado de la industria del agro y del turismo.
 - 6.5.2. Identificar los corredores que conforman circuitos viales de carácter turístico en el Municipio para determinar el nivel de intervención que requieren a fin de ofrecer una adecuada infraestructura vial dirigida al turismo y al sector agrario del Municipio.
 - 6.5.3. Incentivar a los habitantes para el cuidado, embellecimiento y conservación de las vías.
- 7. **ESTRATEGIAS PARA LOGRAR UN MUNICIPIO COMPETITIVO EN LA REGIÓN EN CUANTO A LA CALIDAD Y COBERTURA DE LA EDUCACIÓN Y LA CULTURA.**
 - 7.1. Promover programas educativos que incluyan un alto componente humanístico e integral como educación en y para la vida, capacitando a los docentes en pedagogía ambiental, donde la vida y la realidad cotidiana sean el centro de los procesos pedagógicos.
 - 7.2. Fortalecer los Planteles educativos con el mejoramiento de sus Plantas físicas, aprovechando la inversión de recursos que, con motivo de la reconstrucción por el sismo del 25-01-1999, se realiza en el Municipio, ampliando su cobertura y mejorando su calidad constructiva funcional y espacial

- 7.3. Consolidar la Zona Educativa de los colegios Francisco José de Caldas, Industrial, La Apostólica y Marillac a través de proyectos Educativos y Culturales que conviertan este sector en un punto tensor para la realización de este tipo de actividades con sus correspondientes espacios y actividades alternas, articuladas todas con el sistema de espacios públicos y áreas recreativas que serán desarrolladas dentro del Plan parcial
- 7.4. Rescatar todos aquellos inmuebles y zonas que tengan valor patrimonial y cultural para la ciudad en los aspectos Arquitectónico, Arqueológico y de uso cultural, para reactivarlos con usos y hacer de ellos un monumento vivo en el desarrollo de la ciudad.

ARTICULO 14: ACCIONES:

Las acciones que se realizarán para la consecución de los objetivos, a través de la implementación de las estrategias, se encuentran detalladas en el Documento Técnico Soporte, que hace parte integral del presente Acuerdo, y que corresponden a

1- **Estrategias para lograr una oferta ambiental auto sustentable:**

Acciones para la protección del recurso hídrico (Pág.13 DTS)
Acciones para el manejo del recurso forestal (Pág.14 DTS)
Acciones e incentivos para la conservación y uso del bosque (Pág.15 DTS)
Acciones para la defensa del paisaje (Pág.15 DTS)
Propuesta de un sistema de áreas naturales protegidas para el Municipio(Pág.16 DTS)
Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y de la biodiversidad. (Pág.19 DTS)
Ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos (Pág.19 DTS)
Ecosistemas estratégicos para la recuperación y defensa del paisaje(Pág.20 DTS)
Parque natural recreativo(Pág.20 DTS).

2- **Estrategias para que el Municipio conozca y maneje las denotantes físicas que contiene su territorio y las oriente hacia la mitigación de la vulnerabilidad de la población y la infraestructura física y social, ante los eventos naturales**

Creación del Centro de Manejo Ambiental Municipal, CMA. (Pág.21 DTS)
Manejo y reglamentación de las áreas naturales protegidas(Pág.21 DTS)
Determinación de zonas de alto riesgo para prohibir la localización de asentamientos humanos.(Pág.24 DTS),Riesgo volcánico(Pág.24 DTS)Riesgo sísmico(Pág.25 DT)Riesgos geotécnicos e hidrológicos(Pág.26 DTS)

3- **Estrategias para que el Municipio presente una oferta de turismo alternativo correspondiente con los recursos y demanda que posee**

Acciones para adelantar esta estrategia(Pág.29 DTS)

4- **Estrategias para que el Municipio propenda por un orden y control sobre los usos del suelo urbano - rural y su aprovechamiento equitativo para que respondan a la demanda de los diferentes grupos socioeconómicos**

Acciones (Pág.30 DTS)
Clasificación del territorio (Pág.30 DTS)

Áreas morfológicas homogéneas(Pág.40 DTS)

Tratamientos: áreas de conservación y protección, de renovación urbana, de consolidación, de mejoramiento integral (Pág.41 DTS)

Acciones en equipamiento(Pág.41 DTS)

En cuanto a usos del suelo urbano(Pág.42 DTS)

En cuanto a vivienda(Pág.42 DTS)

Acciones en cuanto a espacio público (Pág.44 DTS)

5- Estrategias para que el Municipio genere condiciones de mejor calidad y cobertura a todos los estratos para la oferta de vivienda, espacio público, servicios públicos, equipamientos

En cuanto a servicios públicos (Pág.44 DTS)

Sistema actual (Pág.45 DTS)

Criterios de intervención (Pág.46 DTS)

Acueducto, alcantarillado, aseo(Pág.47 DTS)

Energía (Pág.48 DTS)

Telecomunicaciones (Pág.48 DTS)

6- Estrategia para que el Municipio genere una dinámica regional a partir de su ubicación geográfica y de su infraestructura vial

Para conectar vialmente al Municipio con cabeceras municipales y con los equipamientos en cada centro poblado (Pág.49 DTS)

Para ofrecer un área urbana con la eficiencia y funcionalidad deseables (Pág.50 DTS)

Acciones para desarrollar urbanísticamente el Municipio teniendo en cuenta el entorno ambiental (Pág.55 DTS)

Acciones para incorporar el gran entorno hídrico, turístico y agrícola (Pág.58 DTS)

Acciones para establecer sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales (Pág.59 DTS)

7- Estrategias para lograr un Municipio competitivo en la región en cuanto a la calidad y cobertura de la educación y la cultura

Acciones (Pág.59 DTS)

Acciones para propiciar un desarrollo recíproco entre ciudad y campo, a través de la revisión de sus estructuras económicas y su puesta en marcha bajo un objetivo común, aprovechando la infraestructura existente, conexiones viales, equipamientos colectivos y la rica y diversa oferta agrícola que posee el Municipio en su zona rural (Pág.59 DTS)

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN GENERAL Y DELIMITACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

ARTICULO 15: ADOPCIÓN DE CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO

Adóptanse las siguientes clases y categorías de suelo para el Municipio de Santa Rosa de Cabal, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997:

1. CLASES:

- A.- SUELO URBANO
- B.- SUELO DE EXPANSION URBANA
- C.- SUELO RURAL

2. CATEGORÍAS

- A.- SUELO SUBURBANO
- B.- SUELO DE PROTECCIÓN

CAPITULO III

DEFINICIÓN DEL SUELO URBANO ÆEXPANSIÓN URBANO Y DELIMITACIÓN

ARTICULO 16: DEFINICIÓN DE SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA:

SUELO URBANO:

Para el Municipio de Santa Rosa de Cabal, defínase como SUELO URBANO el constituido por aquellas áreas del territorio municipal, destinadas a usos urbanos por el POT, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, de tal manera que se posibilite su urbanización y edificación según sea el caso.

Sin embargo, podrán pertenecer a esta clase aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen la urbanización y construcción, en todos los casos, se sujetará a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público y social.

PARÁGRAFO: Como ÁREAS QUE CONFORMAN TAMBIÉN EL SUELO URBANO se incluyen los Centros poblados de los Corregimientos y de algunas Veredas como Guacas, El Lembo, la Florida, El Castillo, la Estrella, Manzanillo, Guaimaral, La Capilla, el Español y San Juanito. **Se entiende como Centro Poblado un grupo mínimo de veinte (20) casas aglomeradas que, estando en suelo rural, presenta características de vida urbana**

. En consecuencia, a estas áreas se les aplicará la normatividad del suelo urbano. Todo proyecto urbanístico en estas áreas debe incluir la construcción a costa del urbanizador de la infraestructura urbana y de servicios públicos domiciliarios, previa aprobación de Planeación Municipal.

SUELO DE EXPANSION URBANA:

Defínase como SUELO DE EXPANSIÓN URBANA la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del POT, según los Programas de Ejecución.

ARTICULO 17: DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL SUELO URBANO

El perímetro urbano del Municipio de Santa Rosa de Cabal, está delimitado según Plano de la clasificación del territorio que hace parte integral de este Acuerdo, así:

PUNTO N° 1 : Partiendo de la Coordenadas 1.029.577 N - 1.161.305 E, ubicada en el Puente sobre el Río San Eugenio de la salida hacia Pereira y siguiendo por la margen derecha de la actual carretera a Pereira, hasta la Intersección con la Vía El Retorno.

PUNTO N° 2 : Partiendo de la Coordenadas 1.029.656 N - 1.160.290 E, Intersección de la vía a Pereira con la Vía Retorno y siguiendo por su margen derecha hasta el PUNTO N° 3.

PUNTO N° 3 : Partiendo de la Coordenadas 1.030.114 N - 1.160.163 E, cruce de la Vía Retorno sobre la Quebrada San Roque, continuando aguas abajo por el cauce de ésta hasta la desembocadura de la Quebrada San Roque a la Quebrada Santo Domingo

PUNTO N° 4 : Unión de las Quebradas San Roque y Santo Domingo en el punto de Coordenadas 1.031.664 N - 1.160.139 E y siguiendo por su margen derecha hasta su desembocadura en el Río San Eugenio, PUNTO N° 5.

PUNTO N° 5: Coordenadas 1.032.574 N - 1.160.692 E , desembocadura de la Q. Santo Domingo en el R. San Eugenio, aguas abajo hasta la desembocadura de la Q. El Silencio.

PUNTO N° 6: Coordenadas 1.034.545 N - 1.160.658 E , desembocadura de la Q. El Silencio sobre el Río San Eugenio y ascendiendo por el cauce de la Quebrada El Silencio hasta el PUNTO N° 6 Bis, desembocadura de la Quebrada Guayabito.

PUNTO N° 6 Bis: Desembocadura de la Quebrada Guayabito a la Q. El Silencio continuando aguas arriba por ésta hasta el cruce de la vía a Guacas en el Punto N° 7.

PUNTO N° 7: Coordenadas 1.032.249 N - 1.161.494 E, Intersección de la Vía a Guacas con la Q. El Silencio y siguiendo por ésta aguas arriba en dirección sur , hasta el PUNTO N° 8.

PUNTO N° 8: En el Punto de Coordenadas 1.032.400 N - 1.161.535 E, en una extensión de 390 m en dirección norte -sur hasta el PUNTO N° 9.

PUNTO N° 9: En el Punto de Coordenadas 1.031.690 N - 1.161.435 E, en una extensión de 220 m en dirección norte -sur , por un caño existente en la Hacienda Betania, aguas arriba hasta el PUNTO N° 10.

PUNTO N° 10: En el Punto de Coordenadas 1.031.300 N - 1.161.460 E, en una extensión de 500 m en dirección norte -sur hacia el PUNTO N° 11.

PUNTO N° 11: En el Punto de Coordenadas 1.031.070 N - 1.161.960 E, en una extensión de 300 m en dirección norte -sur , sector Barrio el Jardín hacia el PUNTO N° 12.

PUNTO N° 12: Sobre la Vía a Monserrate en el Punto de Coordenadas 1.030.840 N - 1.162.060 E, en una extensión de 260 m por la vía Monserrate abajo hasta el PUNTO N° 13 en el camino de Monserrate Alto de la Cruz en el Punto No 13.

PUNTO N° 13: En el Punto de Coordenadas 1.030.721 N - 1.161.977 E, y siguiendo por la vía en dirección sur bordeando el Barrio Los Pinos hasta Villa Xiomara en el PUNTO N° 14.

PUNTO N° 14: En el Punto de Coordenadas 1.030.297 N - 1.162.154 E, en la intersección entre la Quebrada y la vía, bordeando esta Quebrada hasta el PUNTO N° 15.

PUNTO N° 15: En el Punto de Coordenadas 1.030.690 N - 1.162.275 E, y desde este continúa por la Cota No 1.725 m.s.n.m. en sentido Norte - Sur hasta el PUNTO N° 16.

PUNTO N° 16: En el Punto de Coordenadas 1.029.803 N - 1.162.786 E localizado en la intersección vial de la Vía a Termales con la Vía que conduce a la Planta de tratamiento de EMPOCABAL y desde este punto en línea recta en sentido Norte-Sur hasta el PUNTO N° 17.

PUNTO N° 17: En las Coordenadas 1.029.732 N - 1.162.861 E, sobre la Q. La Leona y por ésta, aguas abajo, hasta su desembocadura en el R. San Eugenio en el PUNTO N° 18.

PUNTO N° 18: Coordenadas 1.029.204 N - 1.162.424 E, desembocadura de la Q. La Leona sobre el Río San Eugenio y por éste, aguas abajo, hasta el PUNTO N° 19.

PUNTO N° 19: Coordenadas 1.029.163,47 N - 1.161.604,09 E, localizado en el puente sobre el río San Eugenio que conecta el Barrio Pío XII con el sector de San Bernardino, aguas abajo por el río San Eugenio hasta el PUNTO N° 1, inicio del perímetro urbano que queda así delimitado.

PARÁGRAFO: Excluida del perímetro urbano se declara Zona Urbana de Manejo Especial la comprendida por los Barrios La Reina, San Bernardino y parte del Pío XII, cuya delimitación se describe en las Pág. 101 y 102 del DTS. Igualmente, se considera Zona Urbana el centro poblado del Sector Cartaguito. La Planta delimitado en la Pág. 34 del DTS.

Declárase **ZONA DE EXPANSIÓN URBANA**, la constituida por dos áreas: una al oriente, limitada por el perímetro urbano oriental y las rectas trazadas entre los puntos ocho (8) y quince (15) del mismo perímetro y hacia el norte desde el cruce de las Q. El Silencio con Q. Guayabito, aguas arriba por ésta hasta la Laguna de Guayabito y de aquí, línea recta al punto N° 7; y otra al occidente, limitada por el perímetro urbano occidental, la vía Retorno desde su cruce con la vía actual a Dosquebradas hasta su cruce con la Troncal de Occidente y, desde aquí, en línea recta hasta la confluencia de las Quebradas San Roque y Santo Domingo. En todo caso, la zona de expansión urbana respetará las áreas de amortiguación...?, restricción ambiental y protección definidas por el Decreto 1245 de la Carder.

CAPITULO IV

DEFINICION Y DELIMITACION DEL SUELO RURAL

ARTICULO 18: DEFINICIÓN SUELO RURAL

Para el Municipio de Santa Rosa de Cabal, se define como Suelo Rural el constituido por aquellos 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, mineros, paisajísticos, turísticos o actividades análogas.

ARTICULO 19: DELIMITACION DEL PERIMETRO DEL SUELO RURAL

El perímetro Rural del Municipio de Santa Rosa de Cabal, está delimitado por toda la zona de jurisdicción municipal, excluyendo el área definida como suelo urbano, suelo de expansión urbana, los centros poblados de los corregimientos y veredas señalados y los suelos calificados como suburbanos previamente definidos.

CAPITULO V

DEFINICION Y DELIMITACION DEL SUELO SUBURBANO

ARTICULO 20: DEFINICIÓN

Para el Municipio de Santa Rosa de Cabal, se define como categoría de Suelo Suburbano las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida de campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y 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. La representación gráfica de esta localización aparece debidamente mapificada en el Plano titulado **“CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO”**.

ARTICULO 21: DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO

Para efecto de este acuerdo, el SUELO SUBURBANO del Municipio se simplifica en nueve (9) zonas, que se definen y delimitan en las Pág. 31 . 40 del DTS, así :

ZONA 1: VIA SANTA ROSA DE CABAL - CHINCHINA

Desde el límite del perímetro urbano por el norte (sector Guayabito), hasta el límite con el Municipio de Chinchiná (sector Tarapacá), se determina una faja de 200 m a cada lado a partir del eje de la vía.

ZONA 2: VIA SANTA ROSA DE CABAL - PEREIRA

Desde el Puente sobre el río San Eugenio por la margen sur de la vía hasta el límite con el Municipio de Dosquebradas en una faja de 200 m a partir de la zona de reserva vial nacional (15 m) desde el eje de la vía , por el costado Norte a partir del cruce de la vía a Pereira con la Vía el Retorno hasta el límite con el Municipio de Dosquebradas en una faja de 200 m a partir del Área de reserva vial (15 m desde el eje de la vía).

ZONA 3: SECTOR CARTAGUITO - LA PLANTA

Su centro poblado se considera suelo urbano y está ubicado desde la vía que conduce a Termales, entrando por su vía de acceso hasta la Fábrica Plasteón Ltda., incluida ésta, 100 m a cada lado de la vía. El sector suburbano está contenido por las siguientes coordenadas en dirección sur N 1°029.925 -1°163.156 - sobre la vía que de Santa Rosa conduce a los Termales sobre las coordenadas N 1°029.444 -1°163.050 E, N 1°029.720 -1°162.860 E, continuando la línea del perímetro Urbano sobre las coordenadas N 1°030.303 -1°162.595 E, N 1°030.330 -1°163.451 E, N 1°030.109 -1°163.741 E, N 1°029.707 -1°163.872 E, N 1°029.925 -1°163.156 E.

ZONA 4: VIA TERMALES ARBELÁEZ

Desde el punto de coordenadas N 1´030.109- 1´163.741 E sobre el margen norte de la vía, por la margen sur de la vía en mención en el punto de coordenadas N 1´029.707- 1´163.872 E, sector que incluye una faja de 100 m a cada lado de la vía principal a partir del área de reserva vial (4 m a cada lado de la vía, a partir de su sección típica establecida), hasta el Establecimiento Termales Arbeláez.

ZONA 5: VIA TERMALES SAN VICENTE

Desde el punto denominado LAS PARTIDAS hacia el norte de la vía que del casco urbano conduce hacia el sector de los termales en el punto de coordenadas N 1´030.330- 1´163.451 E, hacia el sur sobre la misma vía delimitado por las coordenadas N 1´030.010 - 1´164.478 E, en una faja de 100 m a cada lado de la vía principal a partir del área de reserva vial (4 m a cada lado de la vía, a partir de la sección típica establecida), hasta el sitio donde actualmente se localiza el Establecimiento Eco-Termales San Vicente.

ZONA 6: VIA TRONCAL DE OCCIDENTE

En todo el trayecto que cruce por la jurisdicción del Municipio, desde el límite del perímetro urbano en los puntos de coordenadas N 1031.730´- 1160.156 E, N 1´030.838 - 1´159.090 E, N 1030.551- 1159.369 E, N 1´031.007 - 1159.882 E, N 1´031.453 - 1´160.375 E, en una faja de 200 m a cada lado de la vía a partir del área de reserva vial (15 m a cada lado a partir del eje de la vía)

ZONA 7: VIA RETORNO

Por el norte en el punto de coordenadas N 1´031.453 - 1´160.375 E, siguiendo el retiro con la vía troncal de occidente hasta el punto de coordenadas N 1´031.007 - 1´159.882 E, hasta su intersección con la actual vía a Pereira en el Punto de coordenadas N 1´029.551 - 1´160.010 E, N 1´029.768 - 1´160.194 E, a partir de estos puntos siguiendo el perímetro urbano hasta el punto de inicio, sobre su costado occidental en una faja de 200 m a partir del área de reserva vial (15 m a cada lado a partir del eje de la vía) en todo su trayecto.

ZONA 8: VIA Y CENTRO POBLADO GUACAS

Su centro poblado se considera Suelo Urbano y está comprendido 100 m a cada lado de la vía central, incluyendo los 200 antes de llegar a ésta del ramal vial proveniente de El Jazmín y 100 m a ambos lados de esta vía; y hasta 100 m a partir de la bifurcación, sobre los ramales que llevan a Santa Rita y La Viga, incluyendo 100 m a cada lado del eje de estos ramales. La reglamentación para su sector suburbano está consignada en el DTS, Pág.40 y su delimitación está en el plano correspondiente.

ZONA 9: VIA Y CENTRO POBLADO EL LEMBO

Su centro poblado se considera Suelo Urbano y se extiende desde la bocacalle El Jazmín, 100 m a cada lado de la vía hasta 1 Km. adelante en dirección a la vereda San Juan. La reglamentación para su sector suburbano está consignada en el DTS, Pág.39 y su delimitación está en el plano correspondiente.

CAPÍTULO VI

DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO DE PROTECCIÓN

ARTICULO 22: DEFINICION

Para el Municipio de Santa Rosa de Cabal, defínase como Suelo de Protección el constituido por aquellas zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo urbano o rural que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTICULO 23: DELIMITACION DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN

El Suelo de Protección del Municipio de Santa Rosa de Cabal está conformado por las zonas que reúnen las características de los Art. siguientes de este acuerdo, y cuya delimitación aparece en los Planos correspondientes al señalamiento de las zonas de protección, de riesgo y de servicios públicos, los cuales hacen parte integral de este acuerdo.

Los suelos de protección se clasifican en las siguientes categorías:

1. Las áreas naturales protegidas de carácter nacional (ver Plano Parques naturales)
2. Las áreas naturales protegidas de carácter regional
3. Las áreas naturales protegidas pertenecientes a los ecosistemas locales
4. Los suelos expuestos a amenazas y riesgos naturales

ARTICULO 24: DELIMITACIÓN DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS DE ORDEN NACIONAL Y REGIONAL

Los límites de las diferentes áreas naturales protegidas de orden nacional y regional, localizadas en el territorio del Municipio de Santa Rosa de Cabal, se encuentran definidos en los actos administrativos emitidos por las respectivas entidades que se relacionan en el documento técnico de soporte. (ver límites en Pág. 235, DTS)

Las Áreas naturales Protegidas de orden Nacional son:

- Parque nacional natural los Nevados.

Las Áreas Naturales Protegidas de orden regional son

- Parque Natural Ucumarí.
- Parque Regional Natural y Ecológico El Nudo.
- Parque Regional Natural y Ecológico La Marcada.

ARTICULO 25: DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS DE ORDEN LOCAL

Los siguientes ecosistemas estratégicos, por prestar servicios ambientales como el mantenimiento del equilibrio ecológico y de la Biodiversidad, el abastecimiento de la población y los procesos productivos, la protección del recurso hídrico y la recuperación y defensa del paisaje, y la provisión de espacios recreativos, se declaran como ~~%~~ Áreas Naturales Protegidas Municipales+.

- 1- Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y de la Biodiversidad.
 - Parque Municipal Natural Campoalegre. (ver límites en Pág. 236, 237, DTS)
- 2- Ecosistemas estratégicos para la recuperación y defensa del paisaje: están constituidos por las siguientes áreas: (ver límites en Pág. 237, 238 DTS)
 - Cerro Monserrate
 - Cuchilla de Santo Domingo.
 - Moño de guadua de las Margaritas (Corregimiento La Capilla)
- 3- Ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos: están constituidos por las áreas forestales protectoras que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales plantados con el fin principal de proteger el recurso forestal y los demás recursos naturales renovables y, en particular, las que se determinen como de influencia sobre los nacimientos y corrientes de agua que abastecen acueductos rurales y urbanos.
 - Área de protección definida por el Acuerdo No 36/86 de CARDER.

ARTICULO 26. DELIMITACION DE ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS PARA RECREACIÓN

Está constituido por las siguientes áreas:

- Parque ecológico recreativo La Planta
- Parque ecológico recreativo Monserrate
- Parque ecológico recreativo Cuchilla de Santo Domingo o Malacara
- Parque ecológico recreativo quebradas de los tramos urbanos del Río San Eugenio y de las quebradas Italia, San Roque, Santo Domingo y el Silencio.

ARTICULO 27: DELIMITACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN EXPUESTOS A RIESGOS HIDROLÓGICOS Y GEOTÉCNICOS

Decláranse como suelos de protección aquellos expuestos a riesgos geotécnicos y/o hidrológicos previstos y delimitados en el documento técnico soporte y en los Planos anexos, y sobre los cuales se hará precisión en los componentes urbano y rural.

ARTICULO 28: MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA

Incorpórase en todas sus partes al POT, el Acuerdo 012 del 10 de Marzo de 2000, por medio del cual se adoptó la Micro Zonificación sísmica de Santa Rosa de Cabal y se reglamentaron las secciones A.2.4 y A.2.6 del Decreto 33 de 1988 NSR 98 para las zonas determinadas en el Mapa denominado "Zonificación sísmica de Santa Rosa de Cabal".

CAPITULO VII

CLASIFICACION DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO

ARTICULO 29: ADOPCION:

Adóptanse para el Municipio de Santa Rosa de Cabal, en lo referente a la determinación de usos generales del suelo, seis (6) grupos definidos así:

- 1- USO RESIDENCIAL (R)
- 2- USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CS.)
- 3- USO INSTITUCIONAL (I)
- 4- USO INDUSTRIAL (Id)
- 5- USO RECREATIVO (Rc)

Al interior de estos grupos, se establece una subdivisión, de conformidad con los siguientes criterios determinantes para su clasificación:

ART. 31: DEFINICION DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL (R):

Corresponden a este grupo los suelos destinados para la construcción de vivienda, enmarcados dentro de cualquiera de los siguientes subgrupos:

GRUPO 1	Unifamiliar agrupado	GRUPO 2	Unifamiliar puntual
GRUPO 3	Multifamiliar en conjunto cerrado	GRUPO 4	Multifamiliar puntual
GRUPO 5	Unifamiliar aislado	GRUPO 6	Bifamiliar puntual
GRUPO 7	Bifamiliar agrupado		

ARTICULO 32: DEFINICION DEL USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CS):

Corresponden a este grupo los suelos destinados para actividades comerciales, en los cuales se realiza un intercambio de productos sin la fabricación de ellos, o se genera una compra o venta, y aquellos destinados a la realización de actividades relacionadas específicamente con prestación de servicios al cliente y no propiamente de venta de productos

Está comprendido por los siguientes subgrupos:

SUBGRUPO 1	Comercio minorista . residencial y frecuente
SUBGRUPO 2	Comercio mayorista y Almacenamiento
SUBGRUPO 3	Actividad Comercial De Reciclaje
SUBGRUPO 4	Actividad comercial alto riesgo
SUBGRUPO 5	Agrícola y Ganadera
SUBGRUPO 6	Explotación minas y Canteras

ARTICULO 33: USO INSTITUCIONAL (I)

A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social-comunitario, se clasifican en diferentes tipos dependiendo del servicio que prestan, de diferente jerarquía según la cobertura de cada servicio, y de diferente orden si es público o privado. Deben tener una localización estratégica por la tranquilidad y/o seguridad que exija el tipo de equipamiento y cumplir, además, con accesibilidad adecuada.

Corresponden a este grupo los siguientes subgrupos:

SUBGRUPO 1 ADMINISTRACION

- Centro administrativo Municipal
- Centros de administración educativa y de salud
- Centros de administración de justicia

SUBGRUPO 2 SERVICIOS ESPECIALES

- Plaza de mercado
- Terminal de transportes
- Estaciones de bomberos
- Sedes de Servicios complementarios
- Centro de acopio
- Disposición de basuras
- Sede Defensa Civil- Cruz Roja
- Otras ONG de beneficio social
- Cementerios
- Edificaciones de culto
- Sedes de Servicios Públicos
- Centros de información al turista.

SUBGRUPO 3 SERVICIOS DE SALUD

- Centros de Salud
- Hospitales e IPS
- Centros de rehabilitación física
- Centros de especialistas
- Laboratorios clínicos
- Clínicas
- Centros odontológicos

SUBGRUPO 4 ASISTENCIA SOCIAL

- Albergues infantiles
- Centros de rehabilitación
- Restaurantes escolares
- Albergues para desamparados
- Cárceles
- Asilos para ancianos
- Albergues para damnificados

SUBGRUPO 5 INSTITUCIONAL EDUCATIVO

- Guarderías infantiles
- Centros de educación técnica
- Bibliotecas
- Casa de la Cultura
- Escuelas de educación Básica
- Universidades
- Museos
- Centros culturales
- Colegios educación básica y media - -
- Seminarios
- Salas de cine
- Otras ONG y entidades educativas

SUBGRUPO 6 INSTITUCIONAL RECREATIVO

- Parques de diversión
- Parques de recreación
- Rutas ecológicas
- Piscinas, balnearios
- Velódromos
- Clubes sociales
- Clubes sociales
- Parques urbanos
- Patinódromos
- Canchas múltiples
- Unidades deportivas
- Clubes deportivos
- Coliseo
- Estadio

ARTICULO 34: DEFINICION DE USO INDUSTRIAL DEL SUELO (ID)

Corresponden a este grupo aquellas áreas destinadas a actividades relacionadas con la transformación manual, química o mecánica de materias primas en bienes de consumo o de cualquier otro tipo. Corresponden a este grupo los siguientes subgrupos:

- SUB-GRUPO 1** Industria de transformación a gran escala: alimentos, curtiembres.
- SUB-GRUPO 2** Industria General – Mediana: trilladoras, Cepilladoras, fundiciones
- SUB-GRUPO 3** Industria Compatible – Pequeña: talleres electro-metal-mecánicos
- SUB-GRUPO 4** Industria Extractiva: canteras, balasteras, areneras

PARÁGRAFO: Se prohíbe a todas aquellas empresas o industrias que queden por fuera de la zona industrial adelantar futuras ampliaciones de sus áreas físicas.

CAPITULO VIII

ÁREAS DE CESION OBLIGATORIA GRATUITA - PARÁMETROS PARA SU DETERMINACION Y ENTREGA

ARTICULO 35: DEFINICION DE LAS ÁREAS DE CESION:

Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que se da en contraprestación a la autorización para parcelar, urbanizar y construir inmuebles. Estas áreas serán destinadas por la entidad territorial para la conformación de zonas verdes, de protección ambiental, vías, equipamiento colectivo y espacio público en general; en consecuencia, las áreas de retiro para protección de cursos de agua o para amortiguación y restricción ambiental forman parte, y se contabilizan, como áreas de cesión.

ARTICULO 36: PARÁMETROS GENERALES PARA LA DETERMINACION DE LAS ÁREAS DE CESION EN TODAS LAS CLASES DE SUELO.

Para la determinación de las áreas de cesión se tendrán en cuenta los siguientes parámetros, sin importar la clasificación del territorio, para lo cual la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, velará por que tales áreas de cesión obligatoria gratuitas cumplan con los siguientes parámetros:

1. LOCALIZACIÓN:

- a. Que su localización sea conveniente para la ciudad.
- b. Que tenga una vía pública como acceso.
- c. Que no se fraccione para que su utilización posterior resulte operante.
- d. Que se articule al Sistema de Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos.
- e. Que cumpla con las condiciones para su ponderación contempladas en el POT.

2. TRADICIÓN: De manera general la tradición de las áreas de cesión se hará mediante la Inscripción de la escritura pública correspondiente en la oficina de instrumentos públicos de Santa Rosa de Cabal.

3. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS: El espacio público resultante de los procesos definidos en la Ley 388 de 1997 en las urbanizaciones, construcciones o parcelaciones se incorporará con el registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

4. VERIFICACIÓN DE ENTREGA: La Secretaría de Planeación deberá confirmar que, en la oportunidad y acorde con los procedimientos establecidos por el POT, se ha efectuado la entrega real y material de las áreas de cesión respectivas, que deberán siempre corresponder a la cabida del inmueble sobre el cual se efectuará el desarrollo de la actuación urbanística.

• ÁREA PARA VÍAS DEL PLAN VIAL:

El área para vías requeridas para conformar el Plan vial, deberá ser entregada en su totalidad a título gratuito, sin detrimento del porcentaje de área que se exige para la conformación del sistema de espacios públicos y equipamiento colectivo.

- **ÁREAS DE CESIÓN, PLANES PARCIALES O UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, UAU:**
En caso de efectuarse una unidad de actuación urbanística, UAU, o un Plan Parcial, se deberá ceder a título gratuito el área de terreno requerida por el Plan parcial para la construcción del sistema de espacios públicos, equipamiento colectivo y sistema vial, la cual no podrá ser menor que la exigida según la zona donde se vaya a realizar el Plan.
- **ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN ANTERIORES A UN PLAN PARCIAL:**
Cuando por efecto de un Plan parcial se exijan áreas de cesión obligatorias a título gratuito, para la conformación de espacio público, se tendrán en cuenta las áreas entregadas por los propietarios en procesos anteriores en la zona comprendida dentro del Plan parcial, considerándolas como aporte en el reparto de cargas y beneficios.
- **ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN EN OTRO SITIO:**
Cuando en el predio que sufra la actuación urbanística no se encuentre localizado parte de un sistema de espacio público o equipamiento colectivo, o su localización sea inconveniente para la ciudad, el área de cesión podrá ser entregada en otro predio que haga parte del sistema de espacios públicos y equipamiento colectivo, a juicio de Planeación Municipal quien determinará la viabilidad de su localización.
En este caso la nueva localización del área de cesión, deberá tener al menos igual valor que el área de cesión que le correspondería entregar por la actuación urbanística del predio inicial, para lo cual se deberán contratar los respectivos avalúos de ambos predios para establecer la equivalencia en valor.
- **CANCELACIÓN EN DINERO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN:**
Cuando por efecto de la localización de las áreas de cesión, éstas resulten ser inconvenientes para el Municipio, o no se encuentren dentro del sistema de espacios públicos o equipamientos colectivos previstos en el Plan de ordenamiento territorial o Plan parcial, su cancelación podrá hacerse en dinero, de acuerdo con el avalúo comercial efectuado por una Lonja Inmobiliaria o por el IGAC al tenor de lo dispuesto por el Decreto 1420 de 1994.
- **CANCELACIÓN ÚNICA DEL ÁREA DE CESIÓN:**
Se entiende que el área de cesión obligatoria de un predio se otorga a favor del Municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna actuación sobre el predio, como urbanización, parcelación o edificación de inmueble, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión.
Los nuevos propietarios de predios parcelados del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al Municipio, al momento de realizar alguna actuación urbanística, siempre que demuestren que ésta ya fue otorgada al Municipio por escritura pública en el momento de haber ejercido la primera actuación urbanística del terreno de mayor extensión y que no se están aumentando las densidades poblacionales que se permitían cuando se hizo la cesión.
- **PONDERACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN:**
Cualquiera que sea la clase de suelo, se deberán establecer las siguientes condiciones, en el momento de computar las áreas de cesión:
 - a) Las zonas con pendientes entre el 0% y el 20% y que no se localicen en terrenos inundables, se recibirán con índice de validez efectiva, IVE, de uno (1) a uno (1), es decir

que por cada metro cuadrado de dicha zona que se entregue, se computa como uno efectivo.

- b) Las zonas con pendientes mayores del 20% y menores o iguales al 40%, o que se encuentren en zonas inundables, se reciben con IVE de dos 2 a uno 1.
- c) Las zonas con pendientes superiores al 40%, se reciben con índice de validez efectiva IVE de tres 3 a uno 1.
- d) Cuando la cobertura de las áreas de cesión, esté conformada por bosque natural primario, bosque de galería o guaduales debidamente protegido y conservado, y se localice en un terreno con pendiente superior al 40%, éste se recibe como área de cesión, con IVE de dos 2 a Uno 1.
- e) Las áreas de cesión que se localicen en zonas inundables, cuya cobertura sea bosque natural primario, bosque de galería o guaduales, podrá ser recibida con índice de validez efectiva IVE de dos 2 a 1.

- **GARANTÍA PARA DISMINUCIÓN DE LA PENDIENTE DEL TERRENO:**

El propietario que pretenda hacer la entrega de áreas de cesión gratuita, cuya pendiente del terreno a ceder sea alta, resultando inconveniente para el propietario, podrá solicitar ponderar dicha área en forma más favorable, estableciéndose por parte del propietario y a favor del Municipio una póliza de cumplimiento u otro mecanismo legal, que garantice que el terreno si quedará configurado con la pendiente indicada como se recibió por parte de Planeación Municipal, que anexará la póliza a la Resolución de liquidación del área.

El monto mínimo de dicha garantía será el equivalente al costo de los trabajos de movimiento de tierra para modificar la pendiente a la que fue computada en el momento de recibir las áreas de cesión, considerando, además, el costo de la estabilización de taludes si fuere necesario.

- **MANEJO TRANSITORIO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN:**

Cuando sean entregadas áreas de cesión a favor del Municipio, y éste no las requiriera todavía para conformar el sistema de espacios públicos, el sistema de equipamientos colectivos o el Plan vial, podrán dejarse en manos de quien las entregó mediante un contrato de concesión o comodato, según el cedente sea persona natural, jurídica o entidad sin ánimo de lucro.

En todo caso dicho contrato será por un plazo máximo de cinco (5) años prorrogables a otros cinco (5) años, siempre que se verifique su buena administración por la entidad competente (CARDER en caso de zonas de protección o Planeación Municipal en caso de fajas de vías o áreas para equipamientos colectivos). No se permitirá ningún tipo de construcción sobre dichas áreas, ni constituirá derecho a pago de mejoras cuando sean devueltas dichas áreas al Municipio.

ARTICULO 37: DETERMINACION DE ÁREAS DE CESION GRATUITA EN SUELO URBANO:

Las condiciones contempladas en este Art., rigen para la determinación de las áreas de cesión dentro del perímetro urbano del Municipio de Santa Rosa de Cabal, sin detrimento de las consideraciones establecidas en los Art. anteriores.

A- Toda persona natural o jurídica, que pretenda realizar cualquier tipo de actuación urbanística en un lote de terreno localizado dentro del perímetro urbano, deberá ceder como mínimo a título

gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, el 30% del área que resulte de restar del área bruta de terreno el área de vías del Plan vial.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las áreas requeridas del Plan vial deberán ser cedidas sin detrimento del área para equipamiento colectivos, zonas verdes u otro espacio público en general.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin importar el área del lote en el cual se va a adelantar la actuación urbanística, deberán cederse a título gratuito las áreas requeridas para vías del Plan vial.

B- El área de cesión deberá estar localizada en el sistema de espacios públicos, que comprende las áreas para Parques, equipamientos colectivos, zonas verdes, de protección y vías, de acuerdo con los estándares mínimos de calidad de vida definidos en el POT.

C- En el caso del desarrollo de una zona mediante un Plan parcial o unidad de actuación urbanística, las áreas de cesión podrán incorporarse al proyecto como área de esparcimiento público de uso. Deberá articularse su localización con algún sistema de espacio público o equipamiento colectivo, según las recomendaciones del POT. La Secretaría de Planeación Municipal velará porque su localización sea de beneficio para la comunidad del sector.

D- Al aumentar las densidades poblacionales en proyectos de vivienda ya consolidados y reglamentados, se exigirá nueva área de cesión proporcionalmente al aumento de las densidades, de acuerdo con los estándares mínimos de calidad de vida de la nueva población.

E- En caso de exigirse el área de cesión como un porcentaje mínimo, éste será determinado como el 30% del área que resulte de restar del área bruta del predio, el área requerida para vías del Plan vial. Su fórmula matemática es:

$$AC=(AB - AV) \times 30\%.$$

Donde: AC : Área de Cesión AB : Área bruta real del predio
AV : Área de vías del Plan vial que cruzan el predio de interés. Además deberán entregarse a título gratuito las vías del Plan vial que crucen el predio de interés.

F- Para efecto de este acuerdo, el área Bruta de un predio se define como aquella que consta dentro de los linderos de la escritura pública que constituye el título de propiedad debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo y verificada con la medida del área según el levantamiento topográfico respectivo. Dentro de las áreas de cesión se incluyen y computan las áreas de retiro, protección, amortiguación y restricción ambiental ubicadas dentro del predio.

ARTICULO 38: DETERMINACION DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO SUBURBANO:

Las condiciones contempladas en este Art., rigen para la determinación de las áreas de cesión dentro del perímetro suburbano, sin detrimento de las consideraciones establecidas en los Art. anteriores.

1- Toda persona natural o jurídica, que pretenda adelantar cualquier tipo de actuación urbanística en un lote de terreno de área igual o superior a 10.000 m² dentro del perímetro suburbano del Municipio, cederá a título gratuito y mediante escritura pública un porcentaje equivalente al 30% del área del lote que resulte de restar del área bruta de terreno el área de vías del Plan vial que crucen el predio.

PARÁGRAFO PRIMERO: Únicamente se excluye de la entrega de áreas de cesión la actuación urbanística necesaria en los predios que requieren ser parcelados o divididos para

la venta al Instituto Nacional de Vías INVIAS de las fajas necesarias para la construcción de vías de carácter nacional o para localización de infraestructura de servicios públicos que adelante el Municipio. Pero en el momento de ejercer otra actuación urbanística en cualquiera de los lotes que se derivaron de la primera actuación (cuando se hizo la venta a INVIAS), se tendrá que hacer entrega del área de cesión correspondiente al área afectada por tal actuación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda persona natural o jurídica que haga entregue de las áreas de cesión correspondientes al suelo Suburbano, en los sitios que se definen más adelante como prioritarios, en los próximos 18 meses después de la aprobación de este acuerdo, se le recibirá hasta un 30% del área que resulte de restar del área bruta del terreno, el área para vías del Plan vial. Esto sin detrimento de las vías del Plan vial que crucen su predio, las cuales deberán ser entregadas a título gratuito en su totalidad

- 2.- Además del área de cesión exigida en el numeral primero de este Art., se deberá entregar a título gratuito el área correspondiente a las vías del Plan vial que crucen el predio, sin detrimento del porcentaje del 30% según el caso.
- 3.- En caso de vías regionales propuestas por el INVIAS, no será necesario hacer la entrega del área correspondiente por parte del propietario al Municipio: En este caso dicha área será adquirida por INVIAS en el momento de la ejecución, pero deberá el propietario reservar la faja de tierra correspondiente sin establecer ningún tipo de construcción.
- 4.- La localización de las áreas de cesión se dará preferiblemente en el sistema de espacios públicos de la zona donde se encuentra el predio de interés definidos en el Plan de ordenamiento.
- 5.- La Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, podrá determinar de acuerdo con las necesidades de ejecutar proyectos previamente establecidos, la concentración de áreas de cesión en sitios distintos a la localización del sistema de espacios públicos.
- 6.- Si el área a ceder se encuentra parcialmente dentro del sistema de espacios públicos, se recibirá el 100% del área que esté dentro del sistema y el resto se cancelará en dinero o con terrenos que formen parte del sistema, localizados en otros predios del sector, de acuerdo a la localización que determine el POT. También se permitirá completar el área de cesión restante en un lote adyacente al sistema de espacios públicos y que puede ser tratado con las mismas características de éste.
- 7.- La Secretaría de Planeación Municipal evaluará el beneficio para el Municipio al recibir áreas de cesión con terrenos localizados en suelo rural.

ARTICULO 39: DETERMINACION DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO RURAL

Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una actuación urbanística en suelo Rural, deberá ceder a favor del Municipio de Santa Rosa de Cabal, a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada, el área de cesión para vías del Plan vial que crucen el predio, sin importar el área de lote de su predio.

ARTICULO 40: CESIÓN DE ÁREAS PARA VÍAS NACIONALES

En caso de que a un predio le cruce una o varias vías Nacionales propuestas por el Instituto Nacional de Vías INVIAS, no será necesario hacer la entrega del área correspondiente por parte del propietario al Municipio. En este caso dicha área será adquirida por el instituto en el momento de la

ejecución, pero deberá el propietario reservar la faja de tierra correspondiente sin establecer ningún tipo de construcción.

ARTICULO 41: CESIÓN DE ÁREAS RURALES

Toda persona natural o jurídica, que pretenda adelantar cualquier tipo de actuación urbanística en un lote de terreno dentro del perímetro rural, no suburbano, del Municipio de Santa Rosa de Cabal, cederá a título gratuito y mediante escritura pública un porcentaje equivalente al 15% del área del lote que resulte de restar del área bruta de terreno el área de vías del Plan vial que crucen el predio, sin detrimento del área para vías del Plan vial que crucen el predio.

CAPITULO IX

LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL, DE TRANSPORTE E INTERCOMUNICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS ENTRE SI Y CON LAS ÁREAS DE FUTURO DESARROLLO Y NORMAS URBANÍSTICAS PARA CESIONES GRATUITAS DE CARÁCTER VIAL

ARTICULO 42: DEFINICION DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.

El Sistema Vial y de Transporte del Municipio de Santa Rosa de Cabal comprende el conjunto de vías terrestres, ferroviarias, y fluviales y modos de comunicación para cada una de éstas, que articulan los diferentes sectores del Municipio y a éste con la región, de manera tal que los sitios de producción o de desarrollo de actividades se relacionen físicamente, permitiendo una dinámica constante de movilización.

ARTICULO 43: CARACTERISTICAS BASICAS.

El Sistema Vial y de Transporte del Municipio de Santa Rosa de Cabal se caracteriza por:

1. Estar constituido por una red vial que contiene un sistema vial urbano rural y otro regional, los cuales se unen a través de nodos articuladores viales.
- 2- Permitir la articulación con polos de desarrollo, localizados en sitios estratégicos.
- 3- Prever la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de consolidación.
- 4- Establecer una jerarquía vial que permita la clasificación del transporte público masivo urbano, diferenciándolo del transporte de carga, de manera que se canalicen los flujos vehiculares de acuerdo a ésta.
5. Conformar un Sistema Integrado de Transporte Público Masivo Terrestre, permitiendo una racionalización del espacio público, optimizando los tiempos de viaje de la población y los costos de operación de los vehículos.

ARTICULO 44: LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL.

VIAS ARTERIAS PRIMARIAS. Pertenecen a esta clasificación aquellas vías que alojan flujos de tránsito intensos, además de conectar los sectores urbanos y suburbanos distantes integrándolos a la actividad urbana propiamente dicha. Todos los movimientos del tránsito de larga distancia, se deben canalizar a lo largo de estas vías.

VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS. Estas distribuyen el tráfico dentro de las zonas turística, cultural, comercial, recreacional, institucional y residencial.

VIAS LOCALES. Son vías de carácter residencial.

VIAS MARGINALES PAISAJISTAS. Son aquellas vías que delimitan las zonas de protección de ríos, con características geométricas particulares, o localizadas en áreas con visuales paisajística de interés. Cumplen funciones básicamente recreacionales y de protección ecológica, con velocidades e intensidades bajas.

VIAS SEMIPEATONALES. Son aquellas en que predomina el uso peatonal sobre el vehicular, ninguna de estas vías tendrán un carril vehicular inferior a 4 metros, con bahías para el ascenso y descenso de pasajeros, separadas entre sí máximo 150 metros.

VIAS PEATONALES. Son aquellas destinadas exclusivamente al uso de peatones, estas vías sólo se permitirán siempre y cuando por motivos de topografía no se pueda diseñar una vía vehicular y que además por esta vía se ingrese hasta diez (10) viviendas únicamente. No será justificación para este tipo de vías el motivo económico o la intención de aumentar el número de viviendas.

JERARQUIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.

Para jerarquizar las vías fue necesario hacer un inventario de las secciones existentes en las vías más importantes del Municipio, y del uso dado a las actuales vías y el papel que entrarían a jugar las vías proyectadas; además se consideró la intensidad del flujo vehicular y hacia donde conducen.

ARTICULO 45: JERARQUIZACION VIAL

- A. Se determinan Vías Arterias Primarias para el Municipio, las siguientes: (Ver Plano)
- 1- Carrera 14 desde el cruce con la troncal de Occidente al norte del Municipio hasta el CAI de Betania y desde éste hasta la calle 12.
 2. Calle 12 desde la carrera 14 hasta la carrera 17 y de aquí al puente sobre el río San Eugenio.
 3. Desde el puente sobre el río San Eugenio entrando desde Dosquebradas hasta encontrar la Carrera 15
 4. Carrera 17 desde el puente sobre el río San Eugenio hasta encontrar en la calle 24 la intersección con la carrera 16.
 5. Carrera 16 desde la calle 24 hasta encontrar la intersección con la carrera 15 en la calle 31.
 6. Carrera 15 desde la calle 13 hasta la 31 y de aquí hasta comunicar, por detrás del Barrio Belén, con la Troncal de Occidente.
 7. La vía el retorno.
- B. Se determinan Vías Arterias Secundarias para el Municipio, las siguientes: (Ver Plano).
- 1- Toda la carrera 23, en La Hermosa, desde la intersección con la Troncal de Occidente hasta la intersección con la salida a Dosquebradas pasando por el Colegio Veracruz.
 - 2- La Calle que parte desde la carrera 23 al extremo sur del Barrio la Hermosa y bordeando la cuarta etapa de este Barrio, cruzando la Q. San Roque hasta conectarse con la vía Retorno.

- 3- Carrera 16 desde la calle 24 hasta la calle 13, girando hacia la salida a Pereira hasta encontrarse con la vía arteria principal en el sector de las Bombas o Estaciones de Servicio.
- 4- Carrera 16 desde la calle 13 hasta la calle 6.
- 5- Carrera 15 desde la calle 31 hasta la calle 8, girando hacia los Barrios del Sur hasta encontrar la intersección con la carrera 16.
- 6- Carrera 14 desde la calle 11 hasta la calle 7.
- 7- Carrera 13 desde el CAI Betania hasta la calle 12.
- 8- Carrera 12 desde la calle 19 hasta la calle 12.
- 9- Carrera 12 desde la calle 7 hasta la calle 6.
- 10- Carrera 11 desde la calle 12 hasta la calle 8.
- 11- Carrera 9 desde la calle 17 hasta la calle 8.
- 12- Calle 21 desde la carrera 14 hasta la carrera 17.
- 13- Calle 16 desde la carrera 12 hasta la carrera 16.
- 14- Calle 15 desde la carrera 12 hasta la carrera 15.
- 15- Calle 14 desde la carrera 12 hasta la carrera 15.
- 16- Calle 13 desde la carrera 9 hasta la carrera 16.
- 17- Calle 12 desde la carrera 7 hasta la carrera 14.
- 18- Calle 8 desde la carrera 11 hasta encontrar el límite del perímetro urbano por la vía a Termales.
- 19- Calle 7 desde la carrera 14 hasta la carrera 12.
- 20- Calle 6 desde la carrera 12 hasta la carrera 7 siguiendo esa ruta hasta la intersección con la calle 8 en el sector de la Traviata.

C. Se determinan Vías Marginales Paisajísticas para el Municipio, las siguientes: (Ver Plano).

- 1- La vía que bordea los Barrios Unidos del Sur y el Río San Eugenio.
- 2- La futura carrera 22 del Barrio la Hermosa que pasará por detrás de la 1ª etapa.
- 3- La vía que comunicará la calle 12 con el sector de Veracruz pasando por el Hotel La Finca.
- 4- La vía que comunicará los Barrios del Oriente y que servirá de punto físico para delimitar el perímetro urbano del Municipio.
- 5- Vía que bordeará el río San Eugenio por el sector de los Barrios la Trinidad, Villa Oruma, Nuevo Horizonte, y otros
- 6- Vía que bordeará la quebrada El Silencio.
- 7- Vía que dará acceso al Hotel La Finca.
- 8- Vía que bordeará la quebrada San Roque.

D. Se determina Vía Semipeatonal la siguiente. (Incluida dentro de las Vías Arterias Principales)

- 1- Carrera 14 desde la calle 17 hasta la calle 11.
- 2- Todas aquellas vías de carácter marginal paisajístico.

PARÁGRAFO: Los tipos de vías que a continuación se reglamentan se acogen al máximo de las secciones actuales y a los Art. anteriores, modificándose donde se considera conveniente. Por lo tanto, NO anulan acuerdos de ensanches anteriores a éste. No se harán ensanches ni reducciones de secciones de vías, si no aparece estipulado un detalle particular.

Aquellas vías que tengan mas de 9.00 metros de sección en su calzada (sin contar andenes) podrán ser disminuidas para lograr los andenes requeridos.

ARTICULO 46: PARA UNA ADECUADA INTERCOMUNICACION DE TODAS LAS ÁREAS URBANAS Y PROYECCION PARA LAS ÁREAS DE EXPANSION.

Las siguientes obras se encuentran descritas en el DTS, Pág. 107 a 114 con las cantidades aproximadas de obra correspondientes.

1. Puente peatonal e intersección sobre la Troncal de Occidente a la altura de los Barrios los Cristales y el Vergel.
2. Mejoramiento en la señalización y optimización de los flujos vehiculares en las intersecciones.
 - A. Carrera 14 entre calles 29 y 32 (CAI).
 - B. Calle 29 entre carreras 13 y 14.
 - C. Carrera 14 con carrera 13. (CAI).
 - D. Calle 28 entre carreras 13 y 14.
 - E. Calle 16 entre carreras 14 y 15.
 - F. Carrera 16 con calle 13.
 - G. Carrera 17 entre calles 11 y 12.
 - H. Carrera 10 con calle 8.
 - I. Carrera 17 Calle 15 (Cruce Estación).
 - J. Reubicación adecuada de zonas de servicios que generan Congestionamiento.
3. Adecuación, mantenimiento y pavimentación de las vías que se requieran para el funcionamiento de toda la malla vial existente y proyectada.

La calificación de las vías se basó en los siguientes criterios.

MUY BUENA: vías que requieren solo mantenimiento rutinario por su buen mantenimiento o su reciente construcción. Mantenimiento rutinario como sello de fisuras, limpieza de alcantarillas, limpieza y reposición de señales, empedradización, arborización, etc.

BUENA: Requieren mantenimiento rutinario y un tratamiento superficial. Dentro de las actividades de mantenimiento rutinario que requieren estas vías, además de las anteriores nombradas se encuentra el parcheo en porcentajes de área inferiores al 15%.

REGULAR: Mantenimiento rutinario y refuerzo de la superficie. Significa parcheos en porcentajes mayores al 50% de su área, además del mejoramiento de su base y subbase según el caso, con el objeto de preservar la integridad estructural del resto de la vía por un tiempo más prolongado evitando su destrucción.

MALA: Son aquellas vías que no se encuentran pavimentadas.

LISTADO DE VIAS LOCALES E INTERMUNICIPALES

Nota: La numeración de las vías está de acuerdo con el Plano anexo.

- | | |
|--|---------------------------------------|
| V1- SANTA ROSA DE CABAL – MARSELLA. | V2- SANTA ROSA – CHINCHINÁ. |
| V3- SANTA ROSA– SANTA ROSA. | V4-SANTA ROSA– DOSQUEBRADAS. |
| V5- GUAMAL – SANTO DOMINGO, 1 KM. | V6- LAS BRISAS - SANTA BÁRBARA. |
| V7- TRONCAL DE OCCIDENTE - LA MARIA | V8-VIA PAISAJÍSTICA CR 22, La Hermosa |
| V9- VIA PAISAJÍSTICA BARRIOS DEL SUR | V10-VIA PAISAJÍSTICA RÍO SAN EUGENIO |
| V11- AVENIDA PAISAJÍSTICA DEL ORIENTE | V12-VIA PAISAJÍSTICA Q. EL SILENCIO. |
| V13- VIA PAISAJÍSTICA JULIAN ECHEVERRI | V14-CALLE 18 (La Hermosa)-EL RETORNO |
| V15-CR 23 La Hermosa CL 31 | V16-VIAS PRINCIPALES VILLA DIANA |
| V17-CR 23 SALIDA A PEREIRA | V18-CR 17 - TRONCAL DE OCCIDENTE. |
| V19- SOLUCION VIAL BARRIOS DEL NORTE | V20-SANTA ROSA–TERMALES |
| V21- SANTA ROSA – LA CAPILLA | V22-SANTA ROSA– EL ESPAÑOL |

CAPITULO X

DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, DEFINICION, CARACTERISTICAS, DIMENSIONES, LOCALIZACION Y DESCRIPCION DE SUS PLANES

ARTICULO 47: DEFINICION DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

El Sistema de Servicios Públicos domiciliarios del Municipio de Santa Rosa de Cabal, corresponde al conjunto de servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía pública básica conmutada, telefonía móvil rural, el servicio de larga distancia nacional e internacional y distribución domiciliaria de gas combustible, que garantizan una mejor calidad de vida, asegurando una dinámica de la economía de producción.

ARTICULO 48 : CARACTERISTICAS BASICAS.

El Sistema de Servicios Públicos del Municipio de Santa Rosa de Cabal se caracteriza por:

- 1- Estar sujeto a las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial.
- 2- Prever la disponibilidad de los servicios públicos a futuro de acuerdo con las proyecciones poblacionales y las reservas hídricas, y energéticas según el caso.
- 3- Identificar las necesidades más urgentes de servicios públicos de la población tanto en el casco urbano como rural, logrando un saneamiento básico de las Micro cuencas que abastecen los acueductos.
- 4- Establecer políticas claras para la sana competencia de prestación de los servicios públicos domiciliarios.
- 5- Fijar parámetros que garanticen la ejecución de obras tendientes a la prestación de cada servicio, de acuerdo con las disposiciones legales y con el POT.

ARTICULO 49: DIMENSIONES. Las dimensiones para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en el Municipio de Santa Rosa de Cabal, obedecen a los siguientes parámetros:

A.1. ACUEDUCTO.

Las redes primarias y secundarias del Municipio deben conformar circuitos independientes tal como lo Plantea el Plan Maestro de Acueducto, con el fin de evitar los traumatismos a la comunidad relacionados con los cortes del servicio para reparaciones en zonas que no deben comprometerse. La Descripción del Sistema de Acueducto, sus fuentes de los ríos Campoalegrito y San Eugenio, su Planta de Tratamiento, su Tanque de almacenamiento y algunos apuntes sobre el Plan Maestro se encuentran consignadas en el Documento Técnico Soporte entre las Pág. 119 y 125. Las acciones recomendadas aparecen en la Pág.136

Ejecución de obras a corto y mediano plazo tales como:

- 1- Construcción de una nueva red de conducción que comunique la Planta de Tratamiento con el Tanque de Almacenamiento, en un Ø 14+para que transporte solo la demanda de

- agua de la Población de Santa Rosa separándola del suministro de agua a Dosquebradas.
- 2- Optimización de la Planta de Tratamiento, en especial el sistema de floculación, a fin de mantener regulado el caudal de tratamiento.
 - 3- Optimización de la Conducción de agua cruda del Río San Eugenio, realizando cambios en su trazado para evitar su vulnerabilidad sobre las fallas geológicas que presenta el sector de la salida de los Valles de la China.
 - 4- Estudio de factibilidad para aprovechamiento de la antigua captación utilizada para el sistema eléctrico del Río San Eugenio y su canal de conducción, con el fin de aprovecharlo como alternativa en caso de emergencia.
 - 5- Programa de Agua no contabilizada mediante la Instalación de Macro medidores en las conducciones de salida de la Planta y Tanque de almacenamiento; instalación de nuevos micro medidores por reposición de aquellos que ya han cumplido su vida útil; realización de un nuevo catastro de suscriptores.
 - 6- Ampliación de las redes matrices de acuerdo con los criterios del Plan Maestro.
 - 7- Instalación de válvulas de sectorización.
 - 8- Construcción de Tanque de distribución.
 - 9- Estudio de factibilidad para la ampliación de la red expresa oriental desde el sector de la Calle 30 hacia la zona suburbana de Guacas, el Jazmín y el Lembo.

A.2. ALCANTARILLADO

El sistema de alcantarillado se encuentra relacionado directamente con el saneamiento de los cuerpos de aguas receptoras de las descargas de aguas servidas, es el sistema que actualmente requiere mayor intervención en el Municipio. El Documento Técnico Soporte se refiere al Alcantarillado entre las Pág. 125 y 131. Las acciones recomendadas aparecen en las Pág.137 y 138. Las obras más urgentes son las siguientes:

- 1- Diseño y Construcción de los Interceptores paralelos a las Quebradas Italia, San Roque y Las Lavanderas.
- 2- Construcción del Colector para manejo de las aguas lluvias de todo el sector de la carrera 12 desde la Calle 7 hasta la Q. Italia a la altura de la Calle 20.
- 3- Culminación de las obras de manejo de la Q. Botero, desde la Cancha múltiple del Barrio Los Álamos hasta el sector de Monserrate.
- 4- Iniciación de la renovación del sistema de alcantarillado en la zona céntrica de la ciudad, el cual ya cumplió su vida útil y ha comenzado a deteriorar paulatinamente la vía pública de acuerdo con lo programado por el Plan Maestro.
- 5- Estudio de factibilidad para la construcción de una Planta de Tratamiento de aguas residuales en la desembocadura de la Q. Italia con el Río San Eugenio, sector donde convergen los Interceptores de la Quebrada Italia y San Roque.
- 6- Evaluación interna y localización del colector El Truco . Q. Italia, y localización de la canalización interna existente a lo largo de las carreras 12 y 13.
- 7- Obras de manejo ambiental en las fuentes que han sido intervenidas por asentamientos subnormales y evaluación de su posible reubicación.
- 8- Evaluación de la antigua zona de Progel, como alternativa para el tratamiento de las aguas negras del sector norte de la Ciudad, transportadas por el Interceptor paralelo a la Q. El Silencio.

A.3. ASEO

El Documento Técnico Soporte consigna algunos apuntes sobre este servicio, estadística de sus usuarios y descripción de las escombreras. Las acciones recomendadas aparecen en la Pág.137. Entre las actividades a desarrollar en este servicio se encuentran:

- 1- Educación a la comunidad sobre la cultura del reciclaje en la fuente.
- 2- Puesta en marcha del relleno sanitario el Congo.
- 3- Estudios para la localización en el futuro de un nuevo relleno sanitario.
- 4- Renovación del equipo de recolección.
- 5- Diseño e Instalación de una Planta de Reciclaje de desechos sólidos.
- 6- Respecto a las escombreras, el sitio considerado en la calle 17 con la Q. Italia, es el más adecuado debido a que se encuentra intervenido y canalizado el drenaje, garantiza una buena capacidad, se encuentra en el casco urbano lo que disminuye el tiempo de transporte, permite mejorar las condiciones de estabilidad de las viviendas cercanas y las laderas del valle, generaría impactos positivos en cuanto al desarrollo vial del Municipio y la recuperación ambiental del área.

A.4. TELECOMUNICACIONES

Breve mención del sistema se encuentra en la Pág. 133 del Documento Técnico Soporte y las acciones recomendadas aparecen en la Pág.138. Las obras que se pretenden ejecutar a corto y mediano plazo tienen que ver con los siguientes puntos:

- 1- Ampliar la cobertura mediante programas de financiación del sistema a los niveles mas bajos (estrato 2 y 3).
- 2- Construcción de una unidad remota de 2000 nuevas líneas telefónicas, ubicada en el sector de la Hermosa.
- 3- Dar al servicio unas 1500 nuevas líneas con el fin de atender la demanda residencial, Comercial e Institucional.
- 4- Mejorar la prestación de otros servicios adicionales tales como: Correo electrónico a través de Internet, identificador de llamadas.
- 5- Estimular y fomentar la conexión de las personas naturales y jurídicas, especialmente de las entidades educativas, a las superautopistas de la información trayendo a Santa Rosa de Cabal las últimas tecnologías en telecomunicaciones, incluyendo RDSI, truncking, e-commerce, actividades virtuales, publicidad cibernética,
- 6- Promover la dotación de equipos y programas informáticos para todos los centros docentes, a todos los niveles, procurando la interconexión no solo a nivel local sino regional, nacional y mundial, de tal manera que los procesos educativos en el Municipio se pongan a la par de las potencialidades que el mundo virtual de la información ofrece para optimizar la calidad del servicio educativo.

A.5- GAS COMBUSTIBLE

El Municipio gestionará con las empresas prestadoras del servicio la elaboración de los estudios de factibilidad y la implementación de subestaciones y las redes requeridas para dotar a Santa Rosa de este servicio dándole prioridad a los sectores de estratos 1, 2 y 3. La Administración queda facultada para suscribir los contratos correspondientes y para efectuar los traslados presupuestales necesarios para tal efecto, cumpliendo las normas de contratación respectivas.

A.6- ENERGÍA ELÉCTRICA: Es una de las fortalezas que el Municipio debe aprovechar por la disponibilidad de potencia eléctrica en la Subestación La Hermosa, no solo para los futuros

desarrollos urbanísticos residenciales, sino principalmente para las proyectadas Zonas Industriales. La ESP exige la construcción de la infraestructura respectiva, a costa del urbanizador o constructor, en aquellas áreas donde no existan aún las redes o donde el incremento de la capacidad instalada así lo exija.

ARTICULO 50: COORDINACION CON ENTIDADES RECAUDADORAS DE TRIBUTOS

El Municipio coordinará con las entidades que recauden tributos de tipo ambiental, la utilización adecuada de éstos, para destinarlos a realizar programas de saneamiento básico y protección de fuentes hídricas en zonas rurales y suburbanas.

ARTICULO 51: NORMAS TECNICAS PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

En el suelo urbano sin urbanizar, la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, se hará constar en documento expedido por la Empresa prestadora del servicio y el urbanizador, en el cual se definirá con precisión el responsable de la construcción de las redes y el plazo para su ejecución que no podrá superar el tiempo de vigencia de la licencia de urbanismo.

La empresa prestadora de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, deberá acoger como norma obligatoria para el desarrollo de su objeto, el RAS 98 o el Reglamento del sector de agua potable y saneamiento básico expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico. Toda infraestructura sanitaria para los nuevos desarrollos urbanísticos debe separar las redes de aguas lluvias y aguas residuales.

Toda infraestructura de servicios de acueducto y alcantarillado deberá ser cedida a la empresa prestadora del servicio mediante un acta en la cual incluya el Inventario de la tubería y accesorios hidráulicos con su respectiva certificación y la póliza de estabilidad por un término de cinco años contados a partir de la fecha de entrega del sistema. Una vez cumplidos los requerimientos anteriores, la empresa prestadora de los servicios será responsable del mantenimiento de las redes.

Las ESP prestadoras de los servicios de energía, gas domiciliario, telefonía, TV cable y alumbrado público (AP) se sujetarán a las normas legales vigentes; pero deberán proyectar la canalización subterránea de las redes de servicios públicos tales como energía, AP, telefonía y TV cable en la zona central del Municipio, así como en la tradicional.

Se exige a los nuevos desarrollos urbanísticos con estrato cuatro y mayores, la implementación de canalización subterránea de las redes de energía (tanto media como baja tensión), gas, telefonía y cable de televisión, sobre las vías arterias principales y secundarias de la malla vial que adopte el POT. Solo se permitirá la instalación de redes de distribución aérea en los proyectos urbanísticos de interés social y en las áreas suburbanas y rurales.

PARÁGRAFO: RESTITUCIÓN DEL ENTORNO URBANO . RENOVACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA: Al proyecto que no hubiere restituido el entorno ambiental después de terminar sus obras de urbanismo afectando zonas naturales de protección, no le serán conectados sus servicios públicos hasta cuando cumpla con dicha actuación. Todo proyecto urbano cuyo avance sea inferior al 20% deberá acogerse a la normatividad del presente Acuerdo.

CAPITULO XI

SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, DEFINICION, CARACTERISTICAS, DIMENSIONES, LOCALIZACION Y DESCRIPCION DE SUS PLANES

ARTICULO 52: DEFINICION DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

El Sistema de Espacio público, se define como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. La situación actual del espacio público y su equipamiento en el Municipio, los criterios de intervención, las acciones a emprender y las propuestas para realizar están incluidas en el Documento Técnico Soporte, Pág.139 a148

ARTICULO 53: CARACTERISTICAS BASICAS.

El Sistema de Espacios Públicos y Equipamiento Colectivo del Municipio de Santa Rosa de Cabal se caracteriza por:

- 1- Estar sujeto a las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial.
- 2- Prever la reserva de áreas necesarias para superar los problemas que por causa del déficit de espacio público tiene la ciudad.
- 3- Empezar programas tendientes a la consecución de áreas necesarias para espacio público y equipamiento colectivo, según las determinaciones del POT.
- 4- Integrar el Sistema de Espacio Público y Equipamiento Colectivo al Sistema Vial y de Transporte, de manera que se genere una unidad de estructura de ciudad que permita un crecimiento ordenado de la misma, garantizando el disfrute y bienestar general.
- 5- Establecer políticas claras para el manejo y disfrute del Sistema de Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos.
- 6- Definir políticas claras que garanticen la consecución de espacios públicos y equipamientos colectivos de disfrute público, de acuerdo con las previsiones del POT.

ARTICULO 54: DIMENSIONES.

Las dimensiones para la determinación del Sistema de Espacios Públicos y Equipamiento Colectivo en el Municipio de Santa Rosa de Cabal, obedecerán a los siguientes parámetros:

- 1- Las áreas requeridas para suplir el déficit según las consideraciones del POT, que aparecen consignadas en el Plano del Sistema de Espacios Públicos, el cual hace parte integral de este acuerdo.
- 2- Las secciones viales que forman parte del Sistema de Espacio Público
- 3- Los elementos arquitectónicos e históricos que hacen parte del sistema de Espacios Públicos

ARTICULO 55: LOCALIZACION.

La localización de los elementos constitutivos del Sistema de Espacios públicos y Equipamiento

Colectivo, obedecerá a los siguientes parámetros:

- 1- El Aprovechamiento de áreas que por su naturaleza deben ser de conservación o protección ambiental, siendo aptas para integrarlas al sistema de Espacios Públicos debido a que representan un valor paisajístico y ambiental considerable.
- 2- La definición del sistema vial que se integra al de espacios públicos y que obedece a razones topográficas, de desarrollo de ciertos sectores y porque los grandes parques y zonas de esparcimiento público definen la ruta que se debe considerar para poder acceder a ellos.
- 3- Las áreas de cesión son predeterminadas en su localización por el POT debido a que en ciertos sectores se tienen ventajas topográficas, de cobertura vegetal, hídrica, de accesibilidad a la comunidad, de valor histórico o arquitectónico o simplemente por ser bondades de la misma naturaleza o historia de la ciudad y que merecen ser definidas como espacio público.
- 4- La definición de la localización de áreas para equipamientos colectivos responde a parámetros de la cobertura que éstos den a la comunidad debido a que se definen en sitios estratégicos para garantizar su accesibilidad. También se consideran sus bondades topográficas, naturales, históricas y arquitectónicas.

ARTICULO 56: PLAN DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO:

El Plan para la consecución y manejo de áreas para el sistema de Espacios Públicos y Equipamiento Colectivo incluye las áreas de cesión obligatorias entregadas por los particulares en el momento de adelantar una actuación urbanística, la declaración del patrimonio histórico y arquitectónico y las áreas de protección y conservación de los Recursos naturales.

El Plan apunta a la consecución en primera instancia de las áreas aptas para esparcimiento público que requieren las zonas urbanas para disminuir el déficit de áreas libres. Sin embargo, a medida que se realicen actuaciones urbanísticas se deberá garantizar la reserva de áreas libres para el sistema de espacios públicos y equipamiento colectivo futuro.

CAPITULO XII

VIVIENDA: ESTRATEGIAS, DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) Y MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTICULO 57: PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL AREAS- DIRECTRICES Y PARÁMETROS

El Municipio de Santa Rosa de Cabal señalará áreas de desarrollo para la construcción de VIS dando prelación a las zonas definidas como consolidación y expansión urbana. Estas zonas se desarrollarán durante la vigencia del POT, de acuerdo con las políticas de inversión del Municipio y según las estrategias trazadas por la administración municipal atendiendo las consideraciones a que se refiere la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

El Municipio, además, tendrá en cuenta las siguientes directrices y parámetros para la localización en su suelo urbano y de consolidación y expansión urbana, de aquellos terrenos necesarios para atender la demanda de VIS.

A. DIRECTRICES

- 1- Las prioridades definidas en el Plan de Desarrollo del Municipio y las normas dictadas por entidades del orden regional o nacional según la constitución y la Ley.
- 2- Las directrices definidas y contenidas en el Plan de Desarrollo Municipal para la localización de programas de VIS en cuanto sean aplicables.
- 3- El Municipio asignará para VIS hasta un cincuenta por ciento, 50%, de los terrenos reservados para vivienda.

ARTICULO 58--: PARÁMETROS DE HABITABILIDAD Y LOCALIZACIÓN

Para la localización en suelo urbano y de consolidación y expansión urbana de terrenos necesarios para atender la demanda de VIS se observarán los siguientes parámetros de habitabilidad.

- 1- Los programas de VIS nueva que se desarrollen en suelo urbano o proyecten realizarse en suelo de consolidación y expansión urbana del Municipio, deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para un hogar, descritas más adelante.
- 2- Los proyectos de VIS deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso y servicios públicos domiciliarios, y provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad como recreación, cultura, núcleos de vida ciudadana y en general equipamientos colectivos de interés público y/o social.
- 3- Las zonas o áreas destinadas para proyectos de VIS deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los eventos en que se hubiere determinado la utilidad pública o interés social correspondiente en términos de la Ley 388 de 1997.
- 4- Las condiciones mínimas de habitabilidad para cada VIS serán:
 - 4.1- lote, dimensiones: 6 m de frente, área = 72 m²
 - 4.2- área construida: 46 m²
 - 4.3- distribución: 3 alcobas, sala-comedor, cocina, baño, patio, tanque
 - 4.4- servicios: acueducto, alcantarillado, energía, AP, gas domiciliario, aseo
- 5- Los acabados dependerán del equilibrio entre costos de urbanización y la capacidad de pago de sus habitantes.
- 6- Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el Municipio directamente, a través de la División FOVISCABAL o en forma concertada con otras entidades públicas o personas jurídicas o naturales, estarán dirigidos a beneficiar a la población de bajos ingresos estratos 1, 2 y 3 y a los habitantes de los barrios subnormales. Se fundamentarán en los siguientes principios:
 - 6.1- Participación de la comunidad
 - 6.2- Cooperación entre entidades
 - 6.3- Estándares adecuados
 - 6.4- Subsidios mínimos
 - 6.5- Integralidad

PARÁMETROS DE LOCALIZACION

La localización de VIS, tendrá en cuenta la racionalidad en el uso del suelo, el equilibrio en su ubicación y los servicios que garanticen la calidad de vida para sus habitantes. Para su ubicación se tendrán en cuenta los siguientes elementos

- 1- Aptitud del uso del suelo: los terrenos identificados para VIS deberán tener las condiciones para urbanizar exigidas por el estudio Biofísico de Santa Rosa de Cabal avalado por la CARDER, en especial el aspecto geomorfológico y la definición de terrenos aprovechables según el rango de pendientes.
- 2- Disponibilidad de Servicios Públicos: el terreno debe estar ubicado dentro de las redes actuales o estar contemplado en los planes de expansión de la ESP, prestando mayor

atención a la posibilidad real de prestar el servicio de alcantarillado. En caso de ser servido por una ESP particular debe cumplir con los requerimientos de la Superintendencia de Servicios Públicos.

- 3- Amarre a la malla vial y al sistema de transporte público: el terreno debe estar vinculado a la red vial primaria existente o planteada, en cuyo caso el desarrollo vial debe ejecutarse simultáneamente con el desarrollo del terreno para garantizar su ejecución en el umbral definido.
- 4- Estándares de Equipamiento Comunitario: todo proyecto deberá garantizar los estándares mínimos definidos en este documento, que garanticen la calidad de vida esperada para la ciudad sostenible, y en ningún caso podrá superar la densidad máxima permitida.
- 5- Inclusión en Plan Parcial: todo terreno que se pretenda desarrollar para VIS deberá estar incluido en el perímetro urbano, en las zonas de consolidación o de expansión urbana y se desarrollará mediante la figura de Planes Parciales.
- 6- Localización: se definen como terrenos para el desarrollo de VIS los ubicados en las zonas urbanas y de consolidación o expansión urbana, de acuerdo con las densidades poblacionales, normas y parámetros de clasificación del territorio, que hacen parte integral de este acuerdo.

ARTICULO 59: LOTES EN ZONAS DE RIESGO COMO PARTE DE PAGO

Los inmuebles y mejoras ubicadas en zonas de alto riesgo podrán ser adquiridas por el Municipio o entidad autorizada, como parte de pago de los inmuebles donde sean reubicados los habitantes.

ARTICULO 60: MANEJO Y CUIDADO DE ÁREAS DE RIESGO

El manejo y cuidado de las áreas catalogadas como de alto riesgo no recuperables, que hayan sido desalojadas a través de proyectos de reubicación de asentamientos humanos, se hará coordinado con la Carder, incorporándose mediante escritura pública al sistema de espacio público del Municipio.

PARÁGRAFO 1: De acuerdo con el artículo 121, Ley 388 de 1997, la Secretaría de Planeación, vigilará y controlará que tales áreas no vuelvan a ocuparse con viviendas.

PARÁGRAFO 2: La Administración Municipal en coordinación con la CARDER, adelantará programas de adecuación de áreas urbanas de alto riesgo, realizando obras de control de erosión, manejo de cauces y reforestación.

ARTICULO 61: ACTUALIZACIÓN DE INVENTARIO DE VIVIENDAS EN ZONAS DE RIESGO

Los programas y mecanismos de reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo, responderán a los criterios técnicos y socioeconómicos definidos en el estudio %Actualización de inventario de viviendas localizadas en zonas de riesgo Geotécnico y geológico en el Municipio de Santa Rosa de Cabal+.

PARÁGRAFO: El Alcalde, previa recomendación del comité interinstitucional y de la Carder, adoptará el inventario de viviendas en zonas de alto riesgo.

ARTICULO 62: MAPA DE ZONAS DE RIESGO

En las zonas declaradas como zonas de riesgo confirmado, cuya delimitación exacta se encuentra cartografiada en el mapa zona de riesgos hidrológico y geotécnico, no se admitirán nuevas edificaciones.

ARTICULO 63: AUTORIZACIÓN DE MEJORAS Y CONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

En los sectores determinados como de reubicación, al interior de las Áreas declaradas como zona de riesgo confirmado, cuya delimitación exacta se encuentra cartografiada en los mapas correspondientes, la Secretaría de Planeación solo autorizará reparaciones físicas sobre la estructura y cubierta sin alterar los índices de ocupación y edificabilidad, cuando técnicamente sea necesario para garantizar la seguridad física e integridad de sus moradores. Así mismo expedirá los certificados requeridos por las ESP para conectarles los servicios públicos básicos.

ARTICULO 64: PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL

Todas las decisiones y definiciones de política de contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas, incluidas las del Documento Técnico Soporte, y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde cuando, por medio de estudios técnicos, se demuestre que, debido a cambios en las circunstancias y evolución del Municipio, dicha modificación se hace necesaria.

TITULO III

COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 65: DEFINICION Y CONSTITUCION:

El componente urbano del POT comprende las políticas, acciones programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano del Municipio. Se definen las siguientes zonas dentro del perímetro urbano del Municipio.

ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS

1- ZONA I : ZONA DE MANEJO ESPECIAL I

Zona de Manejo Especial conformada por sectores con restricciones por aptitud del suelo y otros tipos de riesgo hidrológico, geológico y sísmico. Definida parcialmente en el Documento Técnico Soporte en las Pág.101, 102, comprende los barrios :

La Reina - La Milagrosa - La Suiza - La Unión - San Bernardino - Rotario - San Eugenio - Escalas (comuna 2) - Guayabito - Artesanos - La Argelia - Villa Alegría - La Estación - La Trinidad - San Francisco - San Vicente - Sector Carrera 13 con Calles 17 y 18 - Calle 22 y Cr 13B - Calle 17 - Paipa - Sector la Novena - La Quiebra - Carrilera I - Carrilera II - Camino a Monserrate - El Porvenir - Villa Oruma - Sector Cr. 8 con Cl 6. (Ver Plano: usos del suelo urbano). En esta zona solo se autorizan intervenciones relacionadas con reparaciones indispensables de las viviendas, conexiones de servicios públicos, la recuperación del suelo y reubicación de las comunidades en riesgo, con aplicación de las estrategias consignadas en los numerales 2.3 y 5.1.8 del Art. 13 en concordancia con el Art.63 del presente Acuerdo .

1.1 Los tipos de ocupación y usos del suelo PROHIBIDOS son: todos aquellos que impliquen permanencia de colectividades, o edificaciones de alto impacto urbano.

Categoría A (residencial)	Grupos 2-3-4-5-6-7	(clases de viviendas, Art.31 anterior)
Categoría B (comercial)	Grupos 2-3-4-5	(clases de negocios, Art.32)
Categoría C (institucional)	Grupos 1 a 5	(servicios institucionales, Art.33)
Categoría D(industrial)	Grupos 1-2-3-4	(usos industriales, Art.34)

Y las actividades que generen impactos

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07	(contaminación ambiental, Art.30)
B01-B02-BO3-B04-B05	(contaminación por ocupación urbana, Art.30)

1.2 Los tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricción son :

Categoría A (residencial)	Grupo 1 (VIVIENDA ESTRATOS 1-2)
Categoría B (comercial)	Grupo 1-6 (comercio minorista, canteras, Art.32)
Categoría C (institucional)	Grupo 6 (recreativo: parques y rutas ecológicas)

1.3. Condiciones de Accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: Toda edificación deberá tener acceso directo a las vías y a las redes de servicios públicos básicos.

1.4. Manejo ambiental y físico del sitio : Darle suma importancia a los referentes ambientales.

1.5. Implantación de la construcción en relación con el espacio público: Deberá manejarse en todo proyecto la determinante ambiental y la vulnerabilidad de la zona.

1.6. Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote: Sin objeto.

1.7: Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: no aplica

1.8 : Índice de ocupación del suelo: Sin objeto.

1.9: Altura de la construcción: Máxima 1 piso.

1.10: Aspecto exterior: deberá conservar relación armónica con el entorno paisajístico.

1.11: Estacionamiento: Sin objeto.

1.12: Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Las áreas de uso peatonal deberán permitir el libre tránsito y ajustarse a la tipificación vial. Las áreas de protección del río San Eugenio y las Quebradas presentes en el sector deberán respetarse y desarrollar proyectos de carácter exclusivamente ambiental.

Toda intervención en la zona deberá cumplir con las restricciones de uso del suelo aquí establecidas y deberá hacer un aporte paisajístico a la zona, además de las obras requeridas para mitigación y protección del suelo sobre las infraestructuras a construir. De conformidad con el artículo 63 de este Acuerdo, no se podrán expedir nuevas licencias de construcción o ampliación de las viviendas localizadas en esta zona.

2- ZONA 2 :ZONA EDUCATIVA – RESIDENCIAL

(zona sujeta a Plan parcial), sector entre Calles 6 y 10, y Cr 4 y 16. (comuna 2)

2.1: Los tipos de ocupación y uso del suelo PROHIBIDOS son :

Categoría A (residencial)	Grupos 1-3-6-7	(tipos de vivienda, Art.31)
Categoría B (comercial)	Grupos 2 a 6	(clases de negocios, Art.32)
Categoría D (industrial)	Grupos 1-2-4	(tipos de industrias, Art.34)

Y las actividades que generen impacto

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07	(contaminación ambiental, Art.30)
B01-B02-B03-B04-B05	(contaminación por ocupación, Art.30)
C01	(molestias causadas por los vecinos, Art.30)

2.2: Los tipos de ocupación y uso del suelo AUTORIZADOS con restricciones son	
Categoría A (residencial)	Grupos 2-4-5 (VIVIENDA ESTRATO 3 o superior)
Categoría B (comercial)	Grupo 1 (clases de negocios, Art.32)
Categoría C (institucional)	Grupos 1 a 6 (clases de servicios institucionales)
Categoría D (industrial)	Grupos 3 (industria compatible pequeña)

2.3: Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos básicos
Toda edificación o planteamiento urbanístico deberá tener acceso directo vehicular y aplicación de las secciones establecidas en el plan vial del presente acuerdo para las vías de cualquier proyecto en la zona, y deberá certificar disponibilidad de servicios públicos básicos.

2.4: Manejo ambiental y físico del sitio.

Las dimensiones prediales mínimas para vivienda son 7 m de frente y 12 m de centro.
No podrán localizarse edificaciones en pendientes mayores del 35%

2.5: Implantación de la construcción en relación con el espacio público

RETIROS: los determinados en el Plan vial del presente acuerdo

ANDEN: determinados en las secciones típicas del Plan Vial, considerando en todos los casos el manejo de rampas en las esquinas, con el fin de proporcionar comodidad y seguridad al usuario discapacitado. Los diseños puntuales para estos casos serán determinados por la Secretaría de Planeación Municipal. El manejo de acabados y texturas debe ser adecuado para permitir la identificación de dicho elemento por parte del peatón.

OCHAVES: Se exigirán en todas las esquinas, para los proyectos o intervenciones nuevas y será equivalente al ancho del andén del lado mayor, incluida la zona verde si la hubiere, excepto los paramentos delimitados por inmuebles de carácter patrimonial.

VOLADIZOS: Sobre la calle máximo de .60 m Sobre la carrera máximo de .80 m

Sobre antejardines máximo de .60m : podrán ocupar máximo el 50% de la fachada

Su altura libre mínima será de 2.80 m

NOTA: En la zona donde ya existan voladizos en más del 60% de las edificaciones, se continuará el paramento predominante.

2.6: Implantación de la construcción entre si en un mismo lote: Para los conjuntos residenciales a desarrollarse en el sector se exigirá un área de cesión mínima del 30% mas el área de reserva vial.

2.7: Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: para construcciones de máximo 3 pisos se requiere un aislamiento posterior de mínimo 4 m que garantice a la edificación calidad ambiental en su interior sin afectar la servidumbre de los predios vecinos.

2.8: Índice de ocupación del suelo: Es del 60 % para proyectos de carácter puntual.

2.9: Altura de la construcción: Altura máxima 3 pisos, con el propósito de respetar y destacar la jerarquía de las edificaciones de gran interés arquitectónico presentes en el sector y conservar el carácter paisajístico del entorno.

2.10: Aspecto exterior: Deberán en sus acabados, lograr integración y valoración volumétrica y arquitectónica con las edificaciones del entorno.

2.11: Estacionamiento: Toda edificación deberá diseñar áreas de parqueo temporal y permanente en la siguiente proporción:

En apartamentos: 1 parqueo por apto. En comercio: 2 parqueo/ 100 m² construidos

En oficinas: 1 parqueo/ 50 m² construidos

En edificaciones educativas: 1 parqueo por cada 3 empleados administrativos

En edificaciones de carácter cultural y social: 1 parqueo por cada 10 usuarios

2.12 : Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Las zonas verdes y reservadas para espacio público dentro del sector serán de conservación, estrictamente para ornamentación y amoblamiento urbano de la zona.

Manejo ambiental: Los parques y zonas verdes deberán ser tratados con criterio paisajístico en cada intervención que se desarrolle en el sector, acción que se evaluará por personal técnico de Planeación Municipal junto con la presentación del proyecto.

3- ZONA 3: ZONA CENTRO TRADICIONAL - MIXTO

Residencial, comercial e institucional, integrada al desarrollo del Plan Parcial de la zona No 2; sector comprendido entre Cr 9 a 17, Calles 10 - 14, y Cr 11 y 17, Calles 14 y 17 (Comuna 3).

3.1- Tipos de ocupación y usos del suelo PROHIBIDOS:

Categoría A (residencial) Grupo 1-5-7 (tipos de vivienda)

Categoría B (comercial) Grupo 3-4-5-6 (tipos de comercio)

Categoría D (industrial) Grupo 1-2-4 (tipos de industria)

Y actividades permanentes que generen impacto

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07 (contaminación ambiental)

BO1-B02-B03-B04-B05 (contaminación por ocupación urbana)

CO1 (molestia social y psicológica)

3.2- Tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones:

Categoría A (residencial) Grupos 2-3-4-6 (VIVIENDA ESTRATO 4 o SUPERIOR)

Categoría B (comercial) Grupos 1-2 (comercio minorista y mayorista)

Categoría C (institucional) Grupos 1 a 6 (servicios institucionales)

Categoría D (industrial) Grupos 3 (industria compatible pequeña)

Y actividades que generen impacto

AO8 (consumo de servicio público)

3.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: Todo proyecto y uso a desarrollarse en la zona debe garantizar acceso directo vehicular y peatonal desde las vías y disponibilidad en cantidad y calidad de los servicios públicos básicos.

3.4- Manejo ambiental y físico del sitio: El lote mínimo será de 7 m de frente por 12 m de centro o solución alterna que garantice un área mínima predial de 84m². La pendiente máxima para localización de edificaciones será del 35%. En cada intervención se observará con especial cuidado su respuesta paisajista, de espacio público y como unidad arquitectónica, en consideración a la particularidad de la zona.

3.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público: Las nuevas construcciones puntuales conservarán el paramento determinado en los hilos de andén y antejardín dispuestos en el Plan vial especialmente para la zona. El nuevo proyecto podrá plantear una sección típica de vía al interior del proyecto, adoptando la tipología vial establecida en el Plan vial.

Voladizo sobre antejardín máximo .60 m y sobre andén .60 m, en ambos casos ocupará el 50% del total de la fachada; en caso de que el proyecto enmarque arquitectura tradicional deberá acogerse a las alturas, voladizos, aleros y modulación de dicho elemento patrimonial. La altura libre del voladizo será mínimo 2.20 m y sobre andén 2.40 m mínimo.

3.6: Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote: Se exigirá aislamiento posterior a las siguientes distancias con el fin de garantizar las condiciones ambientales requeridas :

ALTURA (m)	DISTANCIA (m)
0 – 3	3
3 – 6	3
6 - 9	4
9 – 12	5

3.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: La tipología de agrupación puede variar de según las determinantes físicas del sitio, para la zona pueden desarrollarse proyectos de aprovechamiento de los centros de manzana, conservando áreas suficientes de retiro con las servidumbres vecinas y edificaciones de carácter patrimonial.

3.8: Índice de ocupación del suelo: Vivienda puntual: 60 % del área neta predial
Conjunto residencial: 50% sobre área neta del terreno

3.9- Altura de la construcción: Máximo 5 pisos, para zona residencial.

3.10-Aspecto exterior: La nueva edificación puntual deberá integrarse al conjunto existente en cuanto a ejes de vanos y llenos, pendientes de cubierta, aleros, zócalos, colores y texturas.

3.11- Estacionamiento: Para edificios residenciales se destinará una zona de parqueo libre en proporción de 1 vehículo por cada vivienda. Los edificios de carácter público deberán destinar su área de parqueo en la siguiente proporción:

1 vehículo por cada 2 locales comerciales.

1 vehículo por cada 50 m² construidos de oficina.

3.12-Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Se exige la presentación de proyectos integrales en los que se considere no solo el edificio sino sus zonas verdes exteriores, texturas, andenes, manejo de zonas de amortiguación y antejardines los cuales deben ser arborizados o tratados con plantas ornamentales, requisito previo para el otorgamiento de licencia.

4.- ZONA 4 : ZONA RESIDENCIAL

Comprendida entre la Cr 9 y perímetro urbano hacia el oriente, y las Cl 10 a 14 (comuna No 3)

4.1- Los tipos de ocupación y usos PROHIBIDOS del suelo son:

Categoría A (residencial) Grupos 1-2-5-6-7 (tipos de vivienda)

Categoría B (comercial) Grupos 2-3-4-5-6 (tipos de establecimientos comerciales)

Categoría D (industrial) Grupos 1-3-4(tipos de industria)

Y las actividades que generen impacto

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07 (contaminación ambiental)
B01-B02-BO3-B04-B05 (contaminación por ocupación urbana)
C01 (contaminación social y psicológica)

4.2- Los tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones son:

Categoría A (residencial) Grupo 3-4 (VIVIENDA ESTRATO 5 o SUPERIOR)
Categoría B (comercial) Grupo 1 (comercio minorista)
Categoría C (institucional) Grupos 1 a 6 (servicios institucionales todos)
Categoría D (industrial) Grupo 2 (industria general mediana)

4.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos:

Toda edificación deberá tener acceso directo vehicular a por lo menos una vía de las determinadas en el Plan Vial. Toda urbanización, conjunto o desarrollo puntual deberá tener disponibilidad de todos los servicios públicos básicos.

4.4- Manejo ambiental y físico del sitio: Área predial frente mínimo: 7m, Área mínima: 84 m²

Pendiente máxima: 35%. La zona tiene una connotación especial por estar delimitada por el perímetro urbano y la zona de conservación paisajista del CERRO MONSERRATE, de igual manera se evaluará en cada proyecto el manejo ambiental en correspondencia con el valor de zona. Las alternativas de vivienda en materiales no convencionales con la debida sustentación técnica para terrenos de mayor pendiente podrán ser presentadas y aprobadas a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal.

4.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público:

PARAMENTOS Y RETIROS: Las edificaciones unifamiliares y multifamiliares de tipo puntual, retoman el paramento existente y la sección típica propuesta en el Plan vial para la zona. Las edificaciones puntuales aisladas tendrán un desarrollo especial en cuanto a la aplicación de los referentes ambientales. Los conjuntos de vivienda podrán plantear sus secciones típicas al interior teniendo en cuenta las vías tipo determinadas en el Plan Vial.

VOLADIZOS: Sobre calles máximo .60 m Sobre carreras máximo .80 m
Sobre antejardín máximo .60 m Altura libre mínima sobre antejardín 2.20 m
Altura libre mínima sobre andén 2.40 m Longitud máxima 50% de la fachada

Nota Para proyectos en el área consolidada

CERRAMIENTO: El antejardín podrá cerrarse con muro lleno hasta .40 m de altura y reja o elemento transparente hasta una altura máxima de 1.20 m

ANDEN: Deberá construirse paralelo a la calzada y libre de obstáculos como desniveles, rampas o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía lo exija se permitirán cambios de nivel de máximo .15 m

4.6- Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote: Se exigirán aislamientos posteriores o laterales (patios) con las siguientes dimensiones:

ALTURA (m)	DISTANCIA (m)
0 - 3	3
3 - 6	3
6 - 9	4
9 - 12	5

4.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A. Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana
 B. Distancia mínima entre paramentos sin ventana:

ALTURA (m)	A(m)	B(m)
0 – 3	7.50	5.00
3 – 6	7.50	5.00
6 – 9	9.00	6.00
9 – 12	9.00	7.00

4.8- Índice de ocupación del suelo: Edificaciones puntuales aisladas: 60%/área neta predio.
 Urbanizaciones o conjuntos: 45%, el área restante se distribuirá así : 15 % para vías
 40% para cesión espacio público, equipamiento.

NOTA: Las áreas de cesión para vías y recreación deben sumar el 55% del área total urbanizable en urbanizaciones mayores de 1 Ha.

4.9- Altura de las construcciones: Máximo 7 pisos, para edificaciones puntuales aisladas, Máximo 2.5 pisos para edificaciones en urbanizaciones o conjuntos.

Aislamiento posterior y lateral: Hasta 2.5 pisos: Aislamiento posterior a partir del 1 piso: 3 m.

Hasta 7 pisos (más altillo): Aislamiento frontal: 3m (antejardín), aislamiento posterior y lateral de 1/3 de H. Para altillo: Retroceso frontal de 3 m, posterior de 2 m.

4.10- Aspecto exterior: Las edificaciones deberán guardar unidad y armonía en cuanto a alturas, zócalos, línea de vanos, color y texturas; se recomienda el uso de elementos formales tipológicos de la región, y se otorgará una exención, hasta del 20% a juicio del Profesional de Control Físico, en el pago de impuesto de construcción sobre los proyectos que hagan aporte al paisaje y a la arquitectura de la región.

4.11- Estacionamiento: Para multifamiliar: Un parqueo por apartamento
 Para urbanizaciones: Un parqueo por cada 2 viviendas

4.12- Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Las áreas de protección y reserva vial recibirán el tratamiento que determine la Secretaría de Planeación en el concepto de localización. Las áreas de cesión serán debidamente diseñadas con equipamiento urbano (Iluminación, sillas, botes de basura, etc.) y entregadas mediante escritura pública al Municipio.
 Las áreas de protección y reserva vial no hacen parte del área de cesión.

5. ZONA: ZONA CENTRAL RESIDENCIAL – MIXTA

Comprende el sector entre las calles 17 y 27 delimitado hacia el oriente por la Cr 13 y hacia el occidente por la Cr 16 (comuna No 4).

5.1- Tipos de ocupación y usos del suelo PROHIBIDOS:

Categoría A (residencial)	Grupos 1-2-5-6-7	(tipos de vivienda)
Categoría B (comercial)	Grupos 3-4-5-6	(clases de comercio)
Categoría D (industrial)	Grupos 1-2-3-4	(tipos de industria)

Y las actividades que generen impacto

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07-A08 (contaminación ambiental)

B01-B02-B03-B04-B05 (contaminación urbana)

C01 (contaminación psico-social)

5.2- Tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones:
 Categoría A (residencial) Grupos 3-4 (VIVIENDA ESTRATO 3 o SUPERIOR)
 Categoría B (comercial) Grupos 1-2 (comercio minorista y mayorista)
 Categoría C (institucional) Grupos 1 a 6 (servicios institucionales)

5.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: Toda edificación ubicada en esta zona deberá tener acceso directo a por lo menos una de las vías tipo, dispuestas en el Plan Vial y deberá certificar su disponibilidad de servicios básicos.

5.4- Manejo ambiental y físico del sitio: Área predial mínima: 84 m²
 Frente mínimo: 7 m Pendiente máxima: 35%

La zona tiene una dinámica particular por estar delimitada por el occidente con la Cr 16, arteria vial principal local de alto tráfico; se evaluará en cada proyecto el manejo ambiental en correspondencia con el valor de zona.

PARAMENTOS Y RETIROS: Las edificaciones unifamiliares y multifamiliares de tipo puntual, deberán retomar el paramento existente y la sección típica propuesta en el Plan vial.

5.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público:

ANDEN - CALZADA - ANTEJARDÍN: Serán determinados en el certificado de localización expedido por la Secretaría de Planeación, debido a que se trata de una zona bastante consolidada.

CERRAMIENTO: El antejardín será cerrado con muro lleno de altura máxima de .40 m a continuación elementos transparentes hasta una altura máxima de 1.00 m.

VOLADIZO - ALERO: Sobre Calle de .60m Sobre Carrera de .80m

Se acogerá la medida de voladizo existente si éste se encuentra en más del 50% de la cuadra.

5.6- Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote: Toda edificación deberá conservar un aislamiento mínimo posterior o lateral de 3 m con respecto al lindero.

5.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A = Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana

B = Distancia mínima entre paramentos sin ventana:

ALTURA (m)	A(m)	B(m)
0 – 3	7.50	5.00
3 – 6	7.50	5.00
6 – 9	9.00	6.00

5.8- Índice de ocupación del suelo: Será 60% considerando la disponibilidad predial de la zona.

5.9- Altura máxima de la construcción: Máximo 3 pisos o su equivalente en m

5.10- Aspecto exterior: Utilización de materiales que conserven la tipología de la región, en el caso de edificaciones contiguas a inmuebles de valor arquitectónico, será determinante para la intervención de las fachadas nuevas la consideración de la existente.

5.11- Estacionamiento: Se permite parqueo independiente de la zona de uso público.

5.12- Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Sin objeto

6- ZONA 6: ZONA CENTRAL RESIDENCIAL

Delimitada hacia el oriente por el perímetro urbano, hacia el occidente por la Cr 13, hacia el norte con la comuna 5 (Ver Plano: comunas) y hacia el sur por la calle 17 y desde allí continuando por la Cr 11 hasta la Calle 14 y siguiendo por ésta hasta el perímetro urbano en sentido occidente oriente. (comuna No 4)

6.1- Tipos de ocupación y usos del suelo PROHIBIDOS:

Categoría B (comercial)	Grupos 2-3-4-5-6	(tipos de comercio)
Categoría C (institucional)	Grupos 2	(especiales)
Categoría D (industrial)	Grupos 1-2-4	(clases de industrias)

Y las actividades que generen impacto

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07-A08 (contaminación ambiental)

B01-B02-B03-B04-B05 (contaminación urbana)

C01 (contaminación psico-social)

6.2- Tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones:

Categoría A (residencial)	Grupo 1 a 7	(VIVIENDA ESTRATO 3 o SUPERIOR)
Categoría B (comercial)	Grupo 1	(comercio minorista)
Categoría C (institucional)	Grupos 1-3 a 6	(servicios institucionales)
Categoría D (industrial)	Grupos 3	(industria compatible pequeña)

6.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: Toda edificación ubicada en esta zona deberá estar amarrada al sistema vial dispuesto en el Plan Vial y deberá certificar su disponibilidad de servicios públicos básicos.

6.4- Manejo ambiental y físico del sitio: Área predial frente mínimo: 6 m lineales
Área mínima: 72 m² Pendiente máxima: 35%

La zona tiene una tendencia a la actividad de vivienda estratos 3-4, por lo que se determina mayor área predial, además es una zona aún en proceso de consolidación. Especialmente hacia el oriente cerca al perímetro urbano lo que requiere de especial atención en el manejo ambiental pues es una zona sujeta a altas restricciones de este tipo.

6.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público.

PARAMENTOS Y RETIROS: Las edificaciones unifamiliares y multifamiliares de tipo puntual, deberán retomar el paramento existente y la sección típica propuesta en el Plan vial.

ANDEN-CALZADA ANTEJARDÍN: Serán determinados en el certificado de localización expedido por la Secretaría de Planeación, basados en las disposiciones del Plan vial.

CERRAMIENTO: El antejardín será cerrado con muro lleno de altura máxima de .40m. a continuación elementos transparentes hasta una altura máxima de 1.00m.

VOLADIZO - ALERO: Sobre Calle de .60m Sobre Carrera de .80m

Se acogerá la medida del voladizo cuando se encuentre definido en más del 50% de la cuadra.

6.6- Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote: Toda edificación deberá conservar un aislamiento mínimo posterior o lateral de 3 m con respecto al lindero.

6.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Las construcciones contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia entre dos cualesquiera puntos de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A: Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana

B: Distancia mínima entre paramentos sin ventana:

ALTURA (m)	A(m)	B(m)
0 – 3	7.50	5.00
3 – 6	7.50	5.00
6 – 9	9.00	6.00

6.8-Índice de ocupación del suelo: 50% considerando la disponibilidad predial de la zona.

6.9-Altura máxima de la construcción: Máximo 2 pisos o su equivalente en m

6.10- Aspecto exterior: Utilización de materiales que conserven la tipología de la región, para lo cual a todo proyecto que haga un aporte arquitectónico y paisajístico, a juicio del Profesional de Control Físico, se le concederá hasta el 20% de exención del impuesto de construcción.

6.11- Estacionamiento: Se permite parqueo independiente de la zona de uso público en proporción de 1 parqueo por unidad de vivienda.

6.12- Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Aplicar cuidadosamente los referentes ambientales por tratarse de una zona con altas restricciones físicas por pendientes del terreno y corrientes de agua.

7- ZONA 7: ZONA RESIDENCIAL DE MANEJO ESPECIAL II

Comprendida entre la Cl 10 y el límite del perímetro urbano por el norte sobre la margen derecha del río San Eugenio y la Cr 17, banca del ferrocarril (comunales 3, 4 y 5).

Se denomina Zona de Desarrollo Especial al sector de la ciudad constituido por edificaciones de carácter subnormal localizadas sobre áreas de reserva vial de la nación o bien sobre llanuras de inundación del río o zonas con pendientes fuertes susceptibles de deslizamiento.

En esta zona solo se autorizan intervenciones relacionadas con reparaciones indispensables de las viviendas, conexiones de servicios públicos, la recuperación del suelo y reubicación de las comunidades en riesgo, con aplicación de las estrategias consignadas en los numerales 2.3 y 5.1.8 del Art. 13, en concordancia con el Art.63 del presente Acuerdo.

7.1- Los tipos de ocupación y usos PROHIBIDOS del suelo son:

Categoría A (residencial)	Grupos: todos
Categoría B (comercial)	Grupos: todos
Categoría C (institucional)	Grupos: 1-5
Categoría D (industrial)	Grupos: todos

Se prohíben TODAS las actividades que generan impacto de cualquier tipo:

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07-A08

B01-B02-B03-B04-B05

C01

7.2- Los tipos de ocupación y usos del suelo **AUTORIZADOS** con restricciones son:

Categoría C (institucional) Grupo 6 (institucional recreativo: solo parques y rutas ecológicas)

7.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: sin objeto

7.4- Manejo ambiental y físico del sitio: Una vez recuperada ambientalmente la zona se deberán adelantar las obras de protección del río, recuperación paisajista y proyectos de carácter recreativo que reactiven el sector como parque urbano para la ciudad.

7.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público: Sin objeto

- 7.6- Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote: Sin objeto
- 7.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Sin objeto.
- 7.8- Índice de ocupación del suelo: Sin objeto.
- 7.9- Altura de la construcción: Sin objeto.
- 7.10- Aspecto exterior: Sin objeto.
- 7.11- Estacionamiento: Sin objeto.
- 7.12- Tratamiento de la zona libre y zonas verdes: Todo proyecto de carácter recreativo que se desarrolle en la zona deberá contemplar como fundamentales los referentes ambientales.

8- ZONA 8: ZONA DE CONSOLIDACIÓN RESIDENCIAL - MIXTA

Comprendida entre la vía Santa Rosa- Pereira y la Cl 32 , sector Los Bloques y entre el lado izquierdo del Río San Eugenio y el Perímetro Urbano hacia el Occidente, incluyendo la zona de expansión urbana (comuna No 1)

8.1- Los tipos de ocupación y usos del suelo PROHIBIDOS son:

Categoría B (comercial)	Grupo 2-6	(comercio mayorista)
Categoría C (institucional)	Grupo 1-2-4	(admón., especiales, asistencia social)
Categoría D (industrial)	Grupo 4	(industria extractiva)

Y las actividades que generen impacto

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07	(contaminación ambiental)
BO1-B02-B03-B04-B05	(contaminación urbana)
CO1	(contaminación psicosocial)

8.2- Los tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones son:

Categoría A (residencial)	Grupo 1 a 7	(VIVIENDA ESTRATO 3 o SUPERIOR)
Categoría B (comercial)	Grupo 1-3-4-5	(comercio minorista)
Categoría C (institucional)	Grupo 3-5-6	(salud, educativo, recreativo)
Categoría D (industrial)	Grupo 1 a 3	(tipos de industrias)

8.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: Toda edificación o proyecto deberá tener un acceso directo al circuito vial que el presente Plan dispone para la zona y deberá certificar la disponibilidad de servicios públicos por parte de las ESP.

8.4- Manejo ambiental y físico del sitio: Frente mínimo: 6m Área mínima: 72 m²
 Pendiente máxima: 35% Todo proyecto a desarrollarse en la zona deberá darle aplicación a los referentes ambientales, determinados en el certificado de localización expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

8.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público:

PARAMENTO Y RETIRO: Las nuevas urbanizaciones establecerán sus paramentos, zonas verdes, andenes y calzadas teniendo en cuenta las vías típicas determinadas por el Plan Vial.

VOLADIZOS: Altura mínima sobre andén: 2.40 m Altura mínima sobre antejardín: 2.20 m

Ancho máximo sobre antejardín: .60 Ancho máximo sobre calle: .60 m

Ancho máximo sobre carrera: .80 m Longitud máxima. 50%/ total de la fachada

CERRAMIENTO: El antejardín solo podrá cerrarse con muro lleno hasta una altura de .40 m y reja hasta una altura de 1.20 m.

8.6- Implantación de la construcción entre si en un mismo lote: Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

ALTURA (m)	DISTANCIA(m)
0 - 3	3.00
6 - 9	4.00
3 - 6	3.50

8.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Las construcciones no contiguas deberán ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier par de puntos de ellas cumpla con las siguientes condiciones :

A: Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana

B: Distancia mínima entre paramentos opuestos sin ventana

ALTURA (m)	A (m)	B(m)
0 - 3	6.00	5.00
3 - 6	6.00	5.00
6 - 9	7.00	6.00

8.8- Índice de ocupación del suelo:60% Urbanizaciones o Conjuntos cederán: 40% del área neta del terreno con destino a equipamiento comunitario y espacio público, más el área respectiva para las vías que, de acuerdo al Plan vial, debe aplicar.

8.9- Altura de la construcción: Altura máxima de 3 pisos.

8.10- Aspecto exterior: Todo proyecto tendrá en cuenta el carácter de la tipología regional.

8.11- Estacionamiento: Cada conjunto urbano deberá destinar un área para parqueo en proporción de un vehículo por cada dos viviendas como mínimo.

8.12- Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Las áreas de cesión deberán ser diseñadas y tratadas técnicamente según referentes ambientales y aptitud de los suelos en la zona; además deberán ser entregadas mediante escritura pública al Municipio.

ZONA 9: DESARROLLO INDUSTRIAL:

Comprende tres (3) sectores:

1: Entre el perímetro urbano por el norte y la calle 32 por el sur, en La Hermosa, Los Bloques, y desde la margen izquierda del río San Eugenio al este hasta el límite del perímetro urbano por el oeste (Comuna1);

2: Entre la Troncal de Occidente al oriente y la margen derecha del Río San Eugenio al oeste, y desde el puente de la Troncal que cruza este Río al sur hasta el límite del perímetro urbano al norte; y

3: Vereda La Capilla, alrededor del centro poblado. Zona destinada a la ubicación de industrias de gran impacto ambiental y urbano, con la infraestructura de servicios y el espacio adecuado. Se procurará que esté intercomunicada mediante red vial y férrea con el proyectado Aeropuerto Palestina y con los puertos secos y fluviales o marítimos actuales o proyectados en el país. El Municipio promoverá la formulación, evaluación e implementación en esta zona del proyecto sobre Zona Franca Industrial haciendo uso de las prerrogativas consagradas en la Ley Quimbaya de 2000.

9.1- Los tipos de ocupación y usos del suelo PROHIBIDO son :

Categoría A (residencial) Grupo 1 a 7 (todo tipo de vivienda)

Categoría B (comercial)	Grupo 1-3-4-5-6	(tipos de comercio)
Categoría C (institucional)	Grupo 1 a 5	(todo servicio institucional)
Y se prohíben las actividades que generen impacto		
A02-A03-A04	(contaminación por olores, residuos aéreos, aguas servidas)	
BO1-BO2-BO3-BO4-BO5	(contaminación por impacto urbano, Art.30)	

9.2- Los tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones son :

Categoría B (comercial)	Grupo 2	(comercio mayorista y bodegas)
Categoría C (institucional)	Grupo 6	(institucional recreativo)
Categoría D (industrial)	Grupo 1-4	(todo tipo de industrias)

9.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: Toda industria deberá tener por lo menos un acceso directo a la vía tipo determinada por el Plan vial para la zona y certificar la disponibilidad de servicios públicos de acuerdo con su objeto, además deberá presentar con el proyecto de servicios el estudio de impacto ambiental con sus respectivas alternativas de manejo de residuos sólidos y producción de basuras.

9.4- Manejo ambiental y físico del sitio: El área predial para las actividades industriales se considerará neta a partir de la aplicación de las restricciones ambientales, las cuales deberán contribuir a contrarrestar los efectos negativos que ambientalmente genere la industria (olores, ruido, contaminación visual etc.), previendo el área destinada a reserva vial. El Proyecto arquitectónico deberá considerar restricciones de tipo urbanístico, y disposición de espacios adecuados para la recreación y servicios generales de sus empleados.

9.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público:

RETIROS: Las industrias ubicadas en la zona deberán conservar retiros con el fin de que cada edificación conserve equilibrio con las áreas no construidas en función de calidad espacial y ambiental así:

Frontal : a partir del área de reserva vial de 2.5 veces la altura de la edificación.

Lateral y Posterior : equivalente a 2 veces la altura de la edificación .

CERRAMIENTOS: Los antejardines deberán tener cerramiento transparente o en malla de una altura máxima de 2.20 m

9.6- Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote: Cada edificación del mismo conjunto deberá dejar mínimo 15 m de aislamientos laterales y posterior con los demás bloques en el mismo predio.

9.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Retiros laterales y posterior equivalentes a 2 veces la altura de la edificación. para que cada edificio conserve equilibrio con las áreas no construidas en función de calidad espacial y ambiental no solo para la zona sino para la misma industria, por lo que estas áreas deberán ser tratadas ambientalmente.

9.8- Índice de ocupación del suelo: fijada con los retiros

9.9- Altura de la construcción: Será máximo de 4 pisos o su equivalente, en virtud de la valoración sobre el entorno paisajístico de la zona, pues en sus proximidades se encuentran los Cerros de Santo Domingo y Alto de La Cruz hitos naturales urbanos de la ciudad.

9.10- Aspecto exterior: deberán guardar relación con el entorno evitando grandes culatas con el acertado manejo de la ornamentación natural.

- 8.13- Estacionamiento: Cada industria destinará un área de cargue y descargue dentro del área operativa y un sitio de parqueo permanente para vehículos particulares, en proporción de 1 vehículo por cada empleado administrativo.
- 8.14- Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Las áreas verdes deberán ser arborizadas y empradizadas, las zonas de protección serán tratadas según los referentes ambientales y el concepto técnico de la Secretaría de Planeación Municipal.

9. ZONA 10: DESARROLLO RESIDENCIAL Y DE SERVICIOS A TRAVES DE PLAN PARCIAL.

Comprendida por el sector definido por el norte y el oriente con el perímetro urbano, incluyendo zona de expansión urbana, hacia el sur limitando con las zona 5 y 6 y hacia el occidente con la Troncal de Occidente, vía a Chinchiná. Es el Sector de la antigua Banca del Ferrocarril.

10.1- Los tipos de ocupación y usos del suelo PROHIBIDO son:

Categoría B (comercial)	Grupo 2 a 6	(tipos de comercio no minorista)
Categoría C (institucional)	Grupo 1-2-4	(admón., especiales, asistencia social)
Y las actividades que generen impacto		
A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07	(todo tipo de contaminación ambiental)	
BO1-B0		
2-B03-B04-B05	(todo tipo de contaminación urbana)	
CO1	(contaminación psico-social)	

10.2- Los tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones son:

Categoría A (residencial)	Grupo 1-7	(VIVIENDA ESTRATO 2 o SUPERIOR)
Categoría B (comercial)	Grupo 1	(comercio minorista)
Categoría C (institucional)	Grupo 3-5-6	(salud, educación, recreación)

10.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: Toda edificación o proyecto deberá tener acceso directo al circuito del Plan vial para la zona y deberá certificar la disponibilidad de servicios públicos por parte de las ESP.

10.4- Manejo ambiental y físico del sitio: Frente mínimo: 6m Área mínima: 72 m²
 Pendiente máxima: 35% Todo proyecto deberá darle aplicación a los referentes ambientales, señalados en el certificado de localización expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

10.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público:

PARAMENTO Y RETIRO: Las nuevas urbanizaciones y proyectos deberán establecer sus paramentos, zonas verdes, andenes y calzadas teniendo en cuenta las vías típicas determinadas por el Plan Vial.

VOLADIZOS: Altura mínima sobre andén: 2.40m Altura mínima sobre antejardín: 2.2 m
 Ancho máximo sobre antejardín: .60 Ancho máximo sobre calle: .60 m
 Ancho máximo sobre carrera .80 m Longitud máxima 50%/total fachada
 CERRAMIENTO: El antejardín solo podrá cerrarse con muro lleno hasta una altura de .40 m y reja hasta una altura de 1.20 m.

10.6- Implantación de la construcción entre si en un mismo lote: Aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

ALTURA (m)	DISTANCIA(m)
0 - 3	3.00
3 - 6	3.50

10.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Las construcciones contiguas deberán ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier par de puntos de ellas cumpla con las siguientes condiciones :

A: Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana

B: Distancia mínima entre paramentos opuestos sin ventana

ALTURA (m)	A (m)	B(m)
0 – 3	6.00	5.00
3 – 6	6.00	5.00
6 – 9	7.00	6.00

10.8- Índice de ocupación del suelo: Edificaciones puntuales, Urbanizaciones o Conjuntos Ocederán: 40% del área neta del terreno con destino a equipamiento comunitario y espacio público, mas el área respectiva para las vías que de acuerdo al Plan vial debe aplicar.

10.9- Altura de la construcción: Altura máxima de 3 pisos.

10.10- Aspecto exterior: Cada proyecto planteará su tipología formal, teniendo en cuenta el carácter de la tipología regional.

9.11- Estacionamiento: Cada conjunto urbano deberá destinar un área para parqueo en proporción de un vehículo por cada dos viviendas como mínimo.

10.12- Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Las áreas de cesión deberán ser diseñadas y tratadas técnicamente según referentes ambientales y aptitud de los suelos en la zona; además deberán ser entregadas mediante escritura pública al Municipio.

ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y DE CONJUNTOS URBANOS HISTÓRICOS Y CULTURALES Y DE LAS ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTICULO 66: DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ACCIONES SEGÚN ZONA A INTERVENIR:

A. MITIGACIÓN DE LOS RIESGOS AMBIENTALES

La primera fase se dará en el proceso de reconstrucción del Municipio, con la reubicación de viviendas afectadas por el sismo del 25 de Enero de 1999 y que estaban localizadas en Zonas declaradas como de Riesgo; las fases siguientes deberán seguir las recomendaciones de la Actualización del Inventario de Viviendas en Zonas de Riesgo Geotécnico, Hidrológico y Sísmico, además de la identificación de áreas amenazadas por fenómenos naturales. Esta labor estará a cargo del FOVISCABAL y la Secretaría de Planeación Municipal en colaboración con la Carder y el Comité Local de Emergencias.

B. RECUPERACIÓN DE LAS ÁREAS RESIDUALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En el área urbana del Municipio existen algunos lotes (ubicados en zonas de llenos antrópicos que cubren los principales colectores que atraviesan la ciudad de sur a norte) que se pueden incorporar al espacio público. También existen numerosas zonas residuales de procesos de urbanización o proyectos viales que no se ocuparon por sus altas pendientes y que corresponden a suelos de protección ambiental generalmente asociados a los drenajes menores que cruzan la ciudad. Su incorporación al espacio público se efectuará a través de programas de apropiación y adecuación por parte de las comunidades circunvecinas.

Estas áreas residuales corresponden a las zonas de protección ambiental de quebradas con valles estrechos en $M+$, y lotes que aún no se han urbanizado, localizados en las zonas de llenos antrópicos que cubren los colectores. Dichos sectores son:

- 1- Sectores liberados que genere el proceso de reconstrucción y reubicación de viviendas afectadas por el sismo del 25 de Enero de 1999.
- 2- Lotes del centro de la ciudad que, por el tipo de suelo y la presencia de colectores, no los hacen aptos para construcciones.
- 3- Lotes que forman parte del área de retiro de la Troncal de Occidente o doble calzada Armenia - Pereira - Manizales.

C. ACCIONES EN ZONAS AMBIENTALES RESIDUALES DE PROCESOS DE URBANIZACIONES ABIERTAS

En muy pocos casos, estos sectores (de alta pendiente, asociados a drenajes menores de la ciudad) quedaron claramente delimitados por vías vehiculares o peatonales y cedidos al Municipio. En la mayoría, no existen límites físicos identificables entre los lotes de propiedad privada y la zona de protección de propiedad pública. Ahí se generan gran parte de los problemas de deslizamiento y situacio

nes de riesgo geotécnico por la dificultad de ejercer un control efectivo de las mutaciones de las viviendas.

Por medio de los Planes parciales de las zonas de mejoramiento integral, se adelantarán las siguientes acciones.

- 1- Inventario y demarcación de los suelos de protección sin edificar
- 2- Confirmación de la tenencia pública (áreas de cesión)
- 3- Diseño y localización de las vías perimetrales de amortiguación cuando no existen.
- 4- Las vías perimetrales de amortiguación se pueden localizar en corona o al pie de las laderas o taludes
- 5- Incorporación de la construcción de las vías perimetrales de amortiguación y sus obras complementarias de manejo de aguas, en los proyectos de mejoramiento integral.

En los casos donde, por las características del terreno y la localización de las viviendas, no sea posible o resulte muy costoso construir la vía perimetral, se deberán establecer normas específicas de control y monitoreo para evitar la mutación por ampliación de estas viviendas.

El diseño y construcción de las nuevas urbanizaciones deberá ubicar el frente de las viviendas frente a los cauces, guardando los retiros respectivos, evitando así que se sigan generando viviendas cuyas culatas quedan hacia las laderas, convirtiéndose en depósitos de basuras y aguas servidas causando contaminación y desestabilización de las laderas.

Después del inventario y verificación de la propiedad, se deberán clasificar los terrenos y diseñar un Plan de aprovechamiento y administración de los mismos, de acuerdo con su extensión y viabilidad de utilización como áreas de recreación; su administración se delegará a las Juntas Administradoras Locales, a las Juntas de Acción Comunal o a ONG, para lo cual la Administración Municipal deberá asignar partidas presupuestales para su control y mantenimiento.

D. RECUPERACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE GRANDES CORREDORES AMBIENTALES URBANOS

Los grandes corredores ambientales urbanos corresponden a los tramos del Río San Eugenio y las Quebradas Las Lavanderas, Italia, El Silencio y San Roque. El proyecto de recuperación ambiental y paisajística incluye varios componentes: el saneamiento del recurso hídrico, la prevención de desastres y la recuperación del espacio público mediante la construcción de Parques lineales.

Las estrategias para la conformación de estos parques son:

- 1- Hacer el inventario de las áreas de cesión sobre la llanura aluvial que conformarán el futuro parque.
- 2- Recibir como áreas de cesión parte de los suelos de protección, principalmente las llanuras aluviales, e integrar éstas con las existentes.
- 3- Propender por la entrega de las áreas que faltan por medio de actuaciones urbanísticas y desarrollo prioritario.

Para la adecuación y construcción de los Parques es necesario adelantar las siguientes acciones previas:

- i- Implementar vías perimetrales o zonas que determinen un Límite de protección.
- ii- Construir los colectores interceptores para el saneamiento hídrico
- iii- Reubicar las viviendas localizadas en zonas de riesgo por inundación
- iv- Adecuar la Escombrera Municipal en el sector del tramo canalizado, que aún se encuentra a cielo abierto, de la quebrada Italia.

CAPITULO II

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS.

ARTICULO 67: TIPOS DE PROTECCIÓN DE SUELOS

En los suelos urbanos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos corresponden a tres tipos de protección de suelos:

- i- La protección del recurso hídrico superficial
- ii- La protección del recurso bosque
- iii- La protección del recurso paisaje

ARTICULO 68: PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO SUPERFICIAL

Las áreas necesarias para la protección del recurso hídrico superficial, o áreas forestales protectoras de corrientes de agua, corresponden a los retiros obligatorios de los cauces naturales de las corrientes superficiales, entendido como cauce natural el bien de dominio público, conformado por la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente, permanente o intermitente, al alcanzar los caudales máximos para períodos de recurrencia de 15 años (CARDER, 1998).

Las funciones principales de los retiros son la protección del cauce, la regulación de los caudales, la prevención de riesgos y el mantenimiento de la flora y la fauna. Son consideradas como zonas de restricción ambiental; pueden ser áreas de propiedad pública o privada, en las cuales se restringen los usos por motivos ambientales.

ARTICULO 69: INTERVENCIÓN DE CAUCES

Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística que otorga la autoridad municipal competente, se requiere contar con permiso de la CARDER, según lo dispuesto en la resolución 567 de 1.997. Únicamente se admitirán este tipo de solicitudes, en los siguientes casos:

- a- La ejecución de proyectos contemplados en el Plan vial nacional, departamental o municipal.

- b- La construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.
- c- La instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 70: RETIROS OBLIGATORIOS EN CAUCES PERMANENTES

La delimitación del retiro obligatorio en un cauce permanente, definido según resolución CARDER 1245 de diciembre 31 de 1998, varía según las características geomorfológicas del mismo, así:

- 1- Cauces en forma de %M±: El cauce en forma de %M+se presenta con mayor frecuencia en las cuencas altas. Genera profundización de los valles y formación de cañones con pendientes superiores al 60%. Se observa el predominio de la erosión sobre la sedimentación. La zona de retiro comprende una faja de 30 metros, medidos a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal.

USOS PERMITIDOS:

- Redes de servicios públicos domiciliarios, Recreación pasiva, Bosque protector.
- 2- Cauces con llanuras aluviales: En este tipo de cauces, los procesos de sedimentación superan a los de erosión (Llanura de inundación donde fueron construidos los Barrios Unidos del Sur). La zona de retiro llega hasta la línea de niveles máximos de inundación, para períodos de retorno de 50 años.

USOS PERMITIDOS:

- Redes de servicios públicos domiciliarios, Recreación pasiva, Recreación activa, con restricción, Vías perimetrales, Bosque protector productor.
- 3- San Eugenio, en el sector comprendido entre la Hermosa sobre el talud de la Capilla y el sector de la Carrilera, ubicado en la calle 22). La zona de retiro será igual a la altura de la ladera, medida a partir del lecho del cauce; pero, en cualquier caso, no será inferior a 15 metros ni superior a 30 m, en proyección horizontal.

USOS PERMITIDOS:

- Redes de servicios públicos domiciliarios, Recreación activa y pasiva, Bosque protector - productor.

ARTICULO 71: PROTECCIÓN DEL RECURSO BOSQUE (NATURAL O PLANTADO)

Las funciones de los bosques localizados en el suelo urbano y de consolidación y expansión urbana son principalmente: la estructuración del espacio público y paisaje urbano, la regulación térmica, atmosférica y auditiva, además de las funciones específicamente ambientales como son la protección del suelo, de los cauces naturales y de la fauna y flora. Tanto en el suelo urbano como de consolidación y expansión urbana, la cobertura boscosa es escasa.

Cuando ésta se localice en un suelo de restricción por pendiente, inestabilidad o por retiro obligatorio del cauce, deberá ser conservada y mejorada. Cuando se localice en suelos que puedan ser destinados a usos urbanos y que no esté conformada por especies vedadas, se autorizará su erradicación con la compensación de plantar el equivalente al doble del área erradicada en suelos de vocación forestal. Se deberán localizar las áreas de cesión para parques en los sitios de mayor concentración de especies y se hará especial énfasis en la protección de los guaduales como patrimonio ambiental del Municipio.

Entre los bosques y el parque a conservar en el Municipio de Santa Rosa de Cabal se tienen:

- 1- Bosque de Urapanes del Parque de la Sociedad de Mejoras Públicas: Ubicado en la ladera sur del casco urbano del Municipio.

- 2- Parque de los Álamos : En este Parque construido por la Carder, se conserva a cielo abierto un pequeño tramo de una quebrada canalizada en su sector sur sobre el barrio Monserrate y en el norte en las urbanizaciones de los Álamos y el Carmelo. A pesar de este daño sobre el recurso, existe un pequeño bosque plantado en las márgenes del cauce, en inmediaciones de la pista de patinaje.

ARTICULO 72: CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

El paisaje, por ser patrimonio común, será objeto de protección especial. En el suelo urbano del Municipio se destacan dos tipos de paisaje que deben ser protegidos, por ser elementos estructuradores del espacio urbano público o representar un patrimonio ambiental único. Estos elementos paisajísticos constituyen el sistema orográfico descrito a continuación.

ARTICULO 73: SISTEMA OROGRÁFICO

El sistema orográfico está compuesto por una serie de pequeños cerros, los más cercanos a la zona urbana, que sirven de ordenador del espacio y puntos de referencia urbana como son: Cerro de Monserrate al Oriente y Cuchilla Santo Domingo al norOccidente y los cerros donde se ubican La Reina y San Bernardino.

- 1- Cerro de Monserrate: La delimitación de su área de protección corresponde a la cota 1.800 m.s.n.m, ya que a partir de ella aumenta ostensiblemente la pendiente de la ladera superando el 55%, límite de pendiente que restringe el uso urbano. En este cerro nacen varias quebradas que desafortunadamente ya han sido intervenidas por el hombre cuando recorren el casco urbano. Su geomorfología contrasta con la topografía ondulada del casco urbano, brindándole a sus habitantes y visitantes la oportunidad de apreciar un paisaje natural, el cual debe ser conservado.
- 2- Cuchilla Santo Domingo : Esta se localiza al norOccidente del casco urbano, corresponde a una cuchilla alargada en sentido sur-norte, prolongándose desde el Alto de la Cruz, hasta el sector de La María.
- 3- Sector San Bernardino-La Reina: Esta cuchilla se encuentra al sur-occidente de la ciudad, es la que tiene mayor intervención del hombre, por el asiento de barrios subnormales en sus laderas, con el agravante de que la composición de sus suelos y rocas y la saturación de éstas, representa un riesgo para las viviendas allí ubicadas. Además paisajísticamente, se está perdiendo por la generación de tugurios y por la explotación del gabro, el cual se extrae de la cantera ubicada en el sector de la Plaza de Ferias.

Para la protección de estos recursos, se debe iniciar un proceso de adquisición de predios, destinándolos como áreas adicionales de espacio público para recreación, protección y turismo.

ARTICULO 74: SISTEMA HÍDRICO

Las laderas de fuerte pendiente y las llanuras aluviales de las principales corrientes del Municipio, conforman el segundo tipo de paisaje a preservar, por su papel de enriquecimiento visual del espacio público de la ciudad. Se destacan:

- 1- Tramo Urbano Río San Eugenio: presenta márgenes con laderas de fuerte pendiente y llanuras aluviales de morfología plana, que son zonas de restricción por amenaza geotécnica o hídrica, han sido desde hace muchos años intervenidas indiscriminadamente, creando un problema social por la gran cantidad de viviendas que se encuentran en zonas de riesgo y un impacto ambiental negativo al destruir el paisaje, contaminar aguas y deforestar las áreas de protección de la cuenca.

- 2- Quebradas Lavanderas e Italia.: La primera con daños irreparables ya que, en su mayor parte, desde su nacimiento se encuentra canalizada, mezclando aguas negras, lluvias y las de la antigua quebrada. Estos llenos mal conformados fueron ocupados indiscriminadamente por viviendas, que presentan alta vulnerabilidad sísmica debido al tipo de suelo y al colector que yace bajo ellas. Lo único recuperable es el tramo Norte, a partir de la calle 19, donde se debe frenar el depósito de escombros y basuras que se realiza entre las calles 19 y 21.
El tramo de Lavanderas de la calle 19 hasta la desembocadura a la Q. Italia, deberá ser adquirido por el Municipio, para recuperar las laderas adyacentes a las carreras 13 y 12, donde se le debe dar un uso diferente al actual, recuperándolo para espacio público de la ciudad.
- 3- Quebrada Italia: es recuperable a partir de la calle 18, donde se deben separar las aguas negras y recuperar las laderas que conforman el área de protección de la cuenca, hasta la desembocadura en el río San Eugenio. El tramo de la Italia canalizado, pero aún no llenado y urbanizado, localizado entre las calles 16 y 18 corresponde a una depresión bastante profunda pero ya intervenida y deteriorada. Estos factores, la localización en el centro de la ciudad y deterioro ambiental, la hacen viable para desarrollar el proyecto de la Escombrera Municipal.
La ausencia de un sitio controlado para depositar escombros resultantes de construcción o demolición de obras civiles, conduce a utilizar irresponsablemente los drenajes. Con la adecuación de la Escombrera Municipal se podrá controlar este proceso y cuando culmine su vida útil, se podrá utilizar como nuevo espacio público, recuperando el tramo deteriorado de la canalización de la Italia.
- 4- Quebradas San Roque y El Silencio: En estas cuencas es posible recuperar el recurso hídrico, ya que la intervención del hombre con su desahogado proceso urbanizador, aún no se ha producido. Se debe respetar el retiro de estas Quebradas y donde ya existen urbanizaciones se deben implementar los interceptores que recojan las aguas negras para que no las contaminen.
- 5- Nacimiento Quebrada Lavanderas: Ubicado en la Manzana 0153, calle 7 carrera 9, corresponde a un afloramiento de agua, en un sector sin consolidar de esta manzana; por lo tanto, este pequeño tramo es recuperable, restringiendo la construcción de viviendas alrededor respetando como zona de retiro una distancia mínima de 100 metros en todas las direcciones.

ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

ARTICULO 75: DEFINICIÓN Y EVALUACIÓN DE LA AMENAZA

La amenaza es el peligro latente que representa la posible ocurrencia de un evento catastrófico de origen natural o tecnológico, en un periodo de tiempo y en un área determinada. Existen cuatro principales tipos de amenazas naturales:

- 1- Amenaza Volcánica y Sísmica: terrenos que presentan inestabilidad geológica, expuestos a deslizamientos o movimientos de masa, o sea una amenaza Geotécnica. Por su ubicación geográfica y geológica, Santa Rosa de Cabal, se localiza en una zona de gran actividad sísmica y volcánica. Las eventuales caídas de ceniza causadas por la reactivación del Volcán del Ruiz se constituyen en la amenaza más probable para el Municipio (González, 1993).

- 2- Amenaza por Deslizamientos y Movimientos de Masa: llanuras aluviales recientes de los ríos y quebradas, susceptibles a inundaciones o crecientes en períodos de retorno de 50 años, o sea amenaza hidrológica. En la ciudad de Santa Rosa de Cabal, las vertientes del río San Eugenio y la de las quebradas Italia, La Leona, Lavanderas, San Roque, Santo Domingo, San Bernardino y Santa Elena, entre otras, presentan laderas con características que las hacen susceptibles a Deslizamientos y Movimientos de Masa. En el casco urbano son zonas inestables las de fuerte pendiente, donde el uso no ha sido compatible: margen izquierda de la vía a Pereira, riberas de las quebradas y el río San Eugenio que han sido invadidas con viviendas.

- 3- Amenaza por Inundación y Avalanchas: En el suelo urbano, las principales áreas expuestas a inundaciones y crecientes se localizan a lo largo del Río San Eugenio y las Quebradas Santa Elena, La Leona, Italia, Monserrate, San Roque, San Bernardino, El Silencio y sus afluentes.

ARTICULO 76: DEFINICIÓN Y EVALUACION DEL RIESGO

El riesgo es la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad e indica la probable pérdida de bienes y personas en caso de presentarse un evento determinado. Se define como vulnerabilidad, la condición en que se encuentran las personas y bienes sometidas a un grado de amenaza, en relación con su capacidad o habilidad para afrontar o soportar la acción de un evento posible. Las áreas expuestas a riesgos naturales son entonces áreas de restricción ambiental por inestabilidad Geotécnica o potencialmente inundables, que han sido ocupadas de manera inadecuada por asentamientos humanos.

ARTICULO 77: TIPOS DE RIESGO Y TRATAMIENTOS

Por su ubicación en la margen occidental de la Cordillera Central, caracterizada por una geomorfología de colinas con moderadas o fuertes pendientes, bisecadas por numerosos ríos y quebradas y además, cerca del Parque de los Nevados donde se encuentra el Volcán del Ruiz, y en el área de influencia del sistema de fallas Romeral, se diferencian varios tipos de riesgo en la ciudad.

A- **RIESGO VOLCÁNICO:** Debido a la distancia y a los depósitos de cenizas encontrados bajo el casco urbano del Municipio y a que no existen registros de actividad volcánica reciente del Paramillo de Santa Rosa, el riesgo volcánico se concentra en la probable caída de cenizas volcánicas que podrían afectar las edificaciones, al igual que las aguas de consumo al caer sobre las cuencas abastecedoras del acueducto.

B- RIESGO HIDROLÓGICO Y GEOTÉCNICO

En las zonas de riesgo que han sido objeto de inventario actualizado pero generalizado, se definen los siguientes tratamientos en función del tipo y de la intensidad del riesgo:

- a. **R1 Reubicación de prontitud inmediata:** Corresponde a las zonas de mayor riesgo geológico, donde la complejidad de los procesos, las dificultades físicas de los sectores y la carencia o deficiencia en los servicios públicos hace imposible o demasiado costosa la adecuación de obras de estabilización. Por lo tanto deben ser reubicadas a muy corto plazo.
- b. **R2 Reubicación de prontitud moderada:** Corresponde a las zonas de alto riesgo que deben ser reubicadas con prontitud moderada (menor a un año).

- c. **E1 Estabilización de prontitud urgente:** Corresponde a zonas donde es posible, desde el punto de vista técnico y económico, adelantar obras que permitan la ocupación del terreno en forma más segura.
- d. **E2 Estabilización de prontitud moderada:** Corresponde a áreas similares a las anteriores pero donde es posible realizar las obras en un mayor lapso **de tiempo**.

ARTICULO 78: DELIMITACION DE LAS ZONAS DE RIESGO (ver Plano):

Se utilizarán las siguientes convenciones:

A	= amenaza volcánica	B	= riesgo hidrológico y geotécnico
R1	= reubicación inmediata	R2	= reubicación moderada
E1	= estabilización urgente	E2	= estabilización moderada

1- BARRIOS UNIDOS DEL SUR, CÓRDOBA, LA MILAGROSA, LA SUIZA, LA UNIÓN

Sector 01: Manzanas 0239,0260,0261,0262-0302,0304,0306,0308,0309 a 0314-0295 a 0303.

Localización: sur de la cabecera municipal.

Tipo de Afectación: Riesgo Hidrológico (inundaciones por parte del río San Eugenio y la Q. La Leona); además, deslizamientos en el talud norte que linda con estos barrios.

Zonificación: Los barrios Córdoba (R1B), La Suiza (R1B), La Milagrosa (R1B) y La Unión (RB)

2- LAS ESCALAS:

Sector 01 Manzanas 0127 y 0171 a (IGAC). 09 para DANE.

Localización: En la parte suroeste del casco urbano, cerca al Colegio Industrial.

Tipo de Afectación: Deslizamientos (ocasionados en parte por la socavación de orillas de la Q. La Leona); e inundaciones ocasionadas por flujos laminares (por aguas superficiales de escorrentía).

Zonificación: R2B.

3- BARRIO PÍO XII:

Sector: 01 Manzanas: 0001 y 0315 (IGAC).

Localización: Ubicado en el sector sur del casco urbano, sobre la margen de la Q. Santa Elena.

Tipo de Afectación: Inundaciones causadas por crecientes torrenciales del río San Eugenio y la Q. Santa Elena, deslizamiento en la ladera y desplomes de material en los taludes que lindan principalmente con la vía de acceso.

Zonificación: R1B, Reubicación con prontitud urgente.

4- BARRIO SAN BERNARDINO

Sector: 01 Manzanas: 0316,0175, 0319, 0316, 0317 o 0025 a 0026 del Inventario 1993.

Localización: Sector sur de la ciudad. Tipo de Afectación: Deslizamientos, fuertes pendientes, erosión superficial y socavación de orillas.

Zonificación: R1B, para viviendas asentadas dentro del área de influencia de la Q. San Bernardino y casas asentadas en las laderas norte y sur del barrio.

5- BARRIO SAN EUGENIO

Sector: 01 Localización: Sobre la margen derecha del río San Eugenio. Tipo de Afectación: Inundaciones por parte del río San Eugenio y movimientos de masa (algunos ocasionados por socavación de orillas por parte del río).

Zonificación: R1B, 56 viviendas a reubicación urgente de las Manzanas 0003, 0263, 0017,0016 y parcialmente la 0005- E1B, 36 viviendas para estabilización con prontitud urgente de las manzanas 0008, 0007, 0006 y parcialmente la 0005- E2B, 92 para estabilización con prontitud moderada para Manzanas 0004, 0019,0018.

6- GUAYABITO

Sector: 02 Localización: Localizado al norte de la ciudad. Tipo de Afectación: Inundaciones por parte de la Q. Guayabito.

Zonificación: R2B, Manzana 0030 dos viviendas por reubicar con prontitud moderada ubicadas sobre el área de influencia de la quebrada.

7- LA REINA

Sector: 06 Localización: Parte suroccidental del Municipio. Tipo de Afectación: Movimientos de masa, sobre pastoreo, erosión en surcos y zonas pantanosas. Zonificación: R1B, viviendas de la parte alta y de la parte baja antes de llegar a la quebrada, por reubicar y el resto E1B, parte media, requieren estabilización inmediata de la ladera.

8- SECTOR ARTESANOS

Sector: 03 Localización: sur del Municipio, sobre la vía que conduce a Pereira.

Tipo de Afectación: Movimientos de masa. En este sector ya ocurrió un desastre en el año 1995, cuando perdió la vida un habitante del sector por avalancha sobre su vivienda, interrumpiendo la comunicación vial. Queda por reubicar urgentemente una vivienda de la Manzana (R1B) 0081 y E1B las laderas de ambas márgenes de este tramo.

9- SECTOR LA ARGELIA

Sector: 03 Localización: Sector suroccidental del Municipio.

Tipo de Afectación: Coronas de antiguos deslizamientos sobre los que se asientan algunas viviendas (riesgo geotécnico), mal manejo de aguas lluvias.

Zonificación: R2B, corresponde a 17 viviendas para reubicación moderada (Manzana 0098) y 81 para estabilización urgente, E1B. Todas ubicadas en las Manzanas 0098 y 0099.

10- SECTOR LA ESTACIÓN

Sector: 01 Localización: Margen derecha del río San Eugenio. Tipo de Afectación: Inundaciones y deslizamientos.

Zonificación: R1B, corresponde a parte de las Manzanas 0264 y la 0012- R2B, 1 vivienda de la Manzana 0010- E2B, viviendas de las manzanas 0009, parte de las 0011, 0010, 0264.

11- SECTOR SAN FRANCISCO

Sector: 03 Localización: Sector occidental, margen izquierda del San Eugenio.

Tipo de Afectación: Socavación de orillas, cicatrices de movimientos de masa, taludes oblicuos, todos asociados a la dinámica del río.

Zonificación: R1B, para las viviendas ubicadas en la llanura de inundación del río, Manzana 0080 y E1B para las viviendas de las laderas de la Manzana 0080 y 0079.

12- BARRIO VILLA ALEGRÍA

Sector: 01 Localización: Zona occidental del Municipio, sobre la margen derecha del río San Eugenio. Tipo de Afectación: Movimientos de masa asociados a socavación de orillas y desprendimientos de material de algunos taludes oblicuos e inundaciones por parte del río.

Zonificación: R1B, para las viviendas ubicadas en riesgo geotécnico e hidrológico, Manzanas 276,277,278,274 y parte de la Manzana 321- E1B, para la manzana 275.

13- BARRIO LA TRINIDAD

Sector: 01 Localización: Margen derecha del río San Eugenio, sector central del Municipio.

Tipo de Afectación: Inundaciones por parte del río San Eugenio y desprendimiento de talud.

Zonificación: Para las manzanas 0283,0284,0268,0269 y algunas en la Manzana 0320 se recomienda reubicación y se codifica como R1B - E2B, para las manzanas restantes 0270,0271,0272,0280,0281,0282.

14- BARRIO SAN VICENTE

Sector: 01 Localización: Margen derecha del río San Eugenio.

Tipo de Afectación: Inundaciones y/o asentamientos o desplazamientos del terreno.

Zonificación: E1B para las viviendas cercanas a las márgenes del río San Eugenio de las Manzanas 0293 y 0294- E2B corresponde a las viviendas ubicadas en las mismas manzanas sobre la Cr 17.

15- BARRIO OBRERO

Sector: 01 Localización: Se ubica en la zona sur en la cabecera municipal, contiguo al Barrio Córdoba. Tipo de Afectación: desprendimientos de material y deslizamientos de taludes.

Zonificación: E1B, estabilizar talud para disminuir la amenaza que representa para las viviendas ubicadas en el talud de la Manzana 0127, sobre la calle 5 y Cr 15.

16- SECTOR DE LA NOVENA

Sector: 01 Localización: Sector suroriental del Municipio, comprende 3 manzanas limitadas al oriente por la Q. El Truco, afluente de la Q. Italia o Lavanderas.

Tipo de Afectación: Deslizamiento e inundación por parte de la Q. El Truco. En la zona aledaña se observan cicatrices de movimientos de masa.

Zonificación: R2B, comprende las viviendas asentadas en el área de influencia de la quebrada sobre la Manzana 0169 y 0305 . E2B, manejo de agua lluvias y servidas (24 viviendas) de las Manzanas 0169, sobre la carrera 9, entre calles 9 y 12.

17- SECTOR LA TRECE

Sector: 01 Localización: Centro del casco urbano, en donde las viviendas han ocupado terrenos correspondientes a la Q. Lavanderas, que ha sido canalizada en un tramo y se han efectuado llenos antitécnicos para obtener terrenos destinados a urbanizar.

Tipo de Afectación: Inundaciones por la quebrada y asentamientos en el terreno.

Zonificación: R2B, para las viviendas sometidas a riesgo hidrológico y geotécnico, de las Manzanas 0197,0022y E2B corresponde a las ubicadas cerca de la ladera donde se debe hacer recuperación bio-forestal de las márgenes de la quebrada e impedir la continuación de los llenos en las manzanas 0193,0194,0192,0022,0196.

18- BARRIO PAIPA

Sector: 01

Localización: En cercanías de la confluencia de las quebradas Italia y Lavanderas.

Tipo de Afectación: Movimientos de masa, algunos ocasionados por socavación de orillas..

Zonificación: R1B, viviendas asentadas sobre la llanura de inundación de la quebrada Italia y las asentadas sobre la ladera de la margen izquierda, aguas abajo de la misma. E1B, conformada esta zona por la manzana 0198, donde se debe dar un manejo adecuado de la ladera.

19- BARRIO LA QUIEBRA (PUEBLO TAPADO)

Sector: 01 Localización: Sector suroccidental de la ciudad.

Tipo de Afectación: Cicatrices de deslizamientos y talud vertical en la parte posterior de las viviendas que conforman la manzana 01.

Zonificación: R2B, Zonas puntuales que corresponden a viviendas asentadas sobre la corona de un antiguo deslizamiento de la Manzana 0062 parte de la 0040- E2B, dentro de esta zona se encuentran las manzanas 0038,0039,0040 ubicadas en un talud con fuerte pendiente.

20- BARRIO MONSERRATE

Sector: 01-02 Localización: Ubicado en la parte oriental del área urbana, atravesado por la Q. Italia.

Tipo de Afectación: Deslizamientos en las márgenes de la quebrada, socavación de orillas, inundación.

Zonificación: R1B, viviendas sometidas a riesgo hidrológico y geotécnico de las Manzanas 0237,0198,0151, Manzana 0003 del Sector 02, aquellas viviendas ubicadas sobre la margen de la quebrada. E1B, viviendas donde se hace necesario hacer una corrección geométrica del talud y

manejo de aguas de escorrentía de las viviendas sobre el camino Manzana 0003, sector 02- E2B, sector donde se presentan deslizamientos superficiales manzanas 0151,0237.

21- SECTOR LA CARRILERA I

Sector: 01 Localización: Se ubica en el sector norte de la ciudad, a partir de la calle 24 sobre la antigua vía férrea hasta la calle 30.

Tipo de Afectación: Movimientos de masa, deslizamientos y terraceo, cárcavas, taludes verticales, banqueros no controlados.

Zonificación: R2B , manzanas al borde de los escarpes sometidas a riesgo geotécnico de la Manzana 0015. E1B, estabilización de los taludes de las Manzanas 0056 a 0061.

22- SECTOR LA CARRILERA II

Sector:01 Localización: Se ubica en el sector norte de la ciudad, a partir de la calle 31 sobre la antigua vía férrea. Tipo de Afectación: Movimientos de masa, deslizamientos y terraceo, cárcavas, taludes verticales, banqueros no controlados. Viviendas ubicadas sobre un escape inestable.

Zonificación: R1B, manzanas al borde de los escarpes occidental, margen derecha río San Eugenio a partir de la calle 31 manzanas 0015,0011, parte de la 0335-E1B, estabilización de los taludes, sobre toda la margen derecha de la antigua vía del ferrocarril.

23- SECTOR CALLE 22 CON CR 13

Sector: 01 Localización: Sector oriental en límites con la Q. Italia y la carrera 13 con calle 22.

Tipo de Afectación: talud oblicuo, deslizamientos, socavación de orillas.

Zonificación: Reubicación de viviendas localizadas en el borde del talud y estabilización de la ladera (carácter urgente) R1B Manzanas 0197,0126.

24- SECTOR VILLA ORUMA

Sector: 01 Localización: Sector occidental de la ciudad. Cr 17, calle 27 y río San Eugenio.

Tipo de Afectación: Viviendas ubicadas sobre la llanura de inundación del río San Eugenio.

Zonificación: Reubicación de las viviendas que se encuentren sobre las manzanas 0289 a 0292 R2B Estabilización de la ladera sobre las que se encuentran las manzanas 0285 y 0286.

25_ SECTOR CARRERA 13B CON CALLE 17

Sector: 01 Localización: Centro de la ciudad, en la Manzana 0096. Tipo de afectación: Viviendas sobre talud vertical, tanto en la parte superior, como en la base del talud sobre la carrera 13.

Zonificación: Reubicación de algunas viviendas de la parte superior del talud R2E1y estabilización de la ladera con carácter urgente para proteger las de la base.

26- SECTOR EL PORVENIR

Sector: 01 Localización: Occidente de la ciudad, calles 20 y 21 en la margen derecha del río San Eugenio, aguas abajo. Tipo de Afectación: Riesgo por Inundación y avalancha del río San Eugenio.

Zonificación: Reubicación Inmediata de la viviendas localizadas sobre la llanura de inundación. R1B Manzanas 0251,0252.

27- SECTOR CARRERA 13 CALLES 17 Y 18

Sector: 01 Localización: Centro de la ciudad, sobre la carrera 13 calle 17. Tipo de Afectación: Riesgo Geotécnico. Zonificación: Estabilización inmediata del talud de la Manzana 0120, E1B sobre la carrera 13.

28- SECTOR CARRERA 8 CALLE 6

Sector: 01 Localización: Sur de la ciudad, Manzana 0163. Tipo de afectación: Inestabilidad del talud ya que hacia el interior de la manzana existe una depresión que corresponde al nacimiento de la Q. Lavanderas.

Zonificación: R2B Reubicación de 1 vivienda en la manzana 0163, carrera 8, la cual está sobre una ladera inestable en el interior de un lote. Además, la estructura de la vivienda y su material de construcción aumentan la vulnerabilidad.

29- SECTOR MONSERRATE - PARQUE RECREACIONAL LOS ÁLAMOS

Sector: 01 Localización: sector oriental de la Ciudad, entre el conjunto cerrado Urbanización Monserrate y el Parque Recreacional Los Álamos (Hueco).

Tipo de Afectación: Inundación causada por las crecientes de las quebradas que nacen en el Cerro de Monserrate a causa de aguaceros prolongados. La causa principal de la inundación de la cancha es la canalización que se hizo de las quebradas, pues de un cauce natural con suficiente capacidad para almacenar y evacuar los volúmenes de agua generados, se pasó a un estrangulamiento artificial en el Barrio El Prado, para la adecuación de lotes un poco más al sur de este sector en donde culmina la calle 12. R2B Manzanas 0200, 0239. En la actualidad se están generando procesos erosivos en la ladera sur del barrio El Prado, agravando el problema.

Zonificación: E1B Estabilización de las márgenes de las quebradas. Realizar un estudio detallado, para elegir la mejor opción que mitigue el riesgo por inundación. Esta opción deberá ser, no solo la que técnicamente cumpla con el objetivo, sino la que cauce el menor impacto ambiental posible.

ARTICULO 79: CONTROL Y REGLAMENTACIÓN DE LAS ZONAS DE RIESGO

- 1- Inmediatamente culmine el proceso de reubicación de viviendas localizadas en zonas de riesgo y afectadas por el sismo del 25 de Enero de 1999, se debe actualizar el inventario de viviendas en Zonas de Riesgo, que debe ser ejecutado por un grupo interdisciplinario que analice la parte física de las viviendas, el componente geológico, el componente social y el componente económico, que incluya un análisis de sensibilidad socio-económica y una comparación entre el costo (económico y social) Mitigación vs. reubicación. Además, la zonificación se hará con códigos IGAC de manzana y sector), ya que esta entidad realiza el catastro local y facilita el control de predios y de encuestas. Este inventario deberá involucrar el riesgo sísmico, como otra variable más a analizar en el Municipio.
- 2- Se prohíben las construcciones nuevas en zonas de amenaza o aquellas identificadas en el Plano de Aptitud de uso como IIIB y IIIC, restringiéndolas en aquellas con rangos de pendientes superiores al 35%, compatibles solo con usos agrícolas y de protección y/o agroforestal. Además se deberá prohibir la construcción en aquellas áreas identificadas como llanuras de inundación de los ríos y quebradas (Depósitos aluviales recientes).
- 3- Los predios que queden libres por la reubicación de viviendas tras el proceso de reconstrucción pasarán a propiedad del Municipio, responsable de evitar que aquellas zonas vuelvan a ser ocupadas. Además, las entidades del Sistema Nacional para la Prevención y Atención de desastres, entre ellas Carder, de acuerdo con sus competencias, brindarán apoyo al Municipio en este aspecto.
- 4- Prohibición de ampliación y para viviendas identificadas como de reubicación, exceptuando las reparaciones para garantizar la integridad física de sus habitantes
- 5- Autorización de mejoramiento de las viviendas identificadas como de estabilización, exceptuando los segundos pisos, supeditada como en todos los casos- a la debida autorización de la Secretaría de Planeación Municipal.
- 6- Realizar un estudio a corto plazo de la cuenca del río San Eugenio, que determine el verdadero tipo de amenaza por inundación y por la eventual generación de grandes desastres como los que sucedieron hace miles de años de los que quedan como testigos los depósitos torrenciales ya cartografiados en varios estudios técnicos elaborados en la zona. Este deberá contener la propuesta para mitigar el riesgo, bien sea con obras que no afecten las zonas más bajas o con reubicación en el caso de que la amenaza no se limite solo a la de inundación.
- 7- Exigir la responsabilidad civil, y aún penal, de los profesionales diseñadores y constructores de obras y urbanizaciones, mediante la suscripción de las pólizas de cumplimiento (hasta por el 20% del valor estimado de las obras) y responsabilidad civil

extracontractual (hasta por el 25% del valor estimado de las obras) a favor del Municipio, para evitar aquellos procesos de urbanización que se han dado muy comúnmente en el pasado, donde el profesional que firma los diseños, no se hace responsable de que se cumplan en la ejecución de la obra, conllevando a la generación de proyectos urbanísticos en zonas no aptas. En los procesos urbanísticos que actualmente se desarrollan se exigirá también el cumplimiento de este requisito.

ARTICULO 80: MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA PARA SANTA ROSA DE CABAL

Incorpórase integralmente como parte del POT, el acuerdo No 012 del 10 de Marzo de 2000, mediante el cual se adoptó la micro zonificación sísmica para Santa Rosa de Cabal y se reglamentaron las secciones A.2.4 y A.2.6 del Decreto 33 de 1988 . NSR 98 para las zonas determinadas en el Mapa denominado ~~z~~onificación Sísmica de Santa Rosa de Cabal+

La micro zonificación sísmica consiste en establecer zonas de suelo con comportamiento similar durante un sismo, de manera que puedan definirse allí recomendaciones precisas para el diseño y construcción de edificaciones sismorresistentes. Para cada una de las zonas, además de especificarse la fuerza sísmica posible, deben identificarse los tipos de fenómenos asociados que puedan desencadenarse a raíz del sismo, como son los deslizamientos, la amplificación exagerada del movimiento o la posibilidad de licuefacción del suelo. Con el mapa generado por este estudio se podrá adelantar la planificación de su desarrollo, teniendo en cuenta las restricciones a los tipos de construcción y los parámetros de diseño definidos para las diferentes zonas de la ciudad.

La micro zonificación no generará prohibición de construcciones en ninguna zona, solamente reglamenta su diseño. La prohibición de construcciones depende de las zonas identificadas como de amenaza por deslizamientos o movimientos de masa y por amenaza de inundaciones y avalanchas, además de las indicadas como protección de suelos, bosques o quebradas. Las zonas sísmicas se enumeran a continuación.

ARTICULO 81: DELIMITACION DE LAS ZONAS:

Zona 1 . La Hermosa
Zona 2 . Centro Estadio
Zona 3 – Guacas y Sector Occidental de la Q. San Roque y Sector Monserrate
Zona 3 A - Guacas y Jazmín-El Lembo Zona 3 B- Áreas Montañosas Este y Occidental
Zona 4 - R S. Eugenio y Q. S. Roque Zona 5 – Los Andes, Lorencita Villegas

ARTICULO 82: RECOMENDACIONES

- 1- Cada una de las zonas se caracteriza por tener una respuesta sísmica diferente, por lo cual debe establecerse un espectro de diseño diferente para cada una. En todos los límites de las zonas debe fijarse una franja de transición de unos 200m a cada lado. En estas zonas de transición se tomará la aceleración de diseño más exigente que resulte de los espectros de diseño de las zonas adyacentes.
- 2- Los espectros y definición de cada zona permiten establecer las fuerzas sísmicas para el análisis y diseño de las estructuras, teniendo en cuenta el efecto local de los suelos. Pero en ningún caso reemplazará la investigación Geotécnica (para el diseño de cimentaciones) exigida para cada proyecto por la Norma Colombiana de Construcciones Sismo Resistentes
- 3- La Micro zonificación no generará prohibición de construcciones en ninguna zona, solamente reglamentará su diseño. El estudio no reemplaza las investigaciones geológico-ambientales que determinan la aptitud de uso de los suelos.

- 4- Se deberá relacionar la densidad permisible (índices de ocupación y alturas) con el nivel de amplificación de los suelos.
- 5- Para efectos de las demás recomendaciones que establecen las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente- NSR-98, Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998, la ciudad sigue localizada en zona de Amenaza Sísmica Alta.
- 6- Los valores de aceleración pico efectiva (A_a) y velocidad pico esperada (A_v) dados por la Norma, no son válidos cuando se apliquen los espectros de la micro zonificación sísmica, en este caso deben utilizarse los coeficientes de aceleración máxima (A_m) y aceleración nominal (A_n) equivalentes.
- 7- Los agentes que toman las decisiones en cuanto al diseño y planificación urbanas, asumen que las consideraciones sobre los efectos producidos por los sismos son atribución exclusiva de los ingenieros estructurales, quienes deberían, por lo tanto, garantizar el cumplimiento de las normas técnicas y las recomendaciones para el diseño de edificaciones sismorresistentes.
- 8- La identificación, evaluación y manejo de las variables que conforman el riesgo sísmico en zonas urbanas, involucra a diversos profesionales en las diferentes áreas y rangos de acción del sistema urbano. La mitigación del riesgo sísmico en zonas urbanas no es responsabilidad exclusiva de los ingenieros estructurales, sino de los diversos profesionales y tomadores de decisiones que intervienen en dicho sistema.
- 9- La incumbencia de las normas técnicas es de orden nacional. Las especificaciones de cada ciudad, no pueden estar contenidas en las normas nacionales, sino en los instrumentos normativos locales, como acuerdos municipales, normas, reglamentos de zonificación, y otros que se consideren convenientes.
- 10- En general, las normas actuales del diseño y construcción de edificaciones sismorresistentes están dirigidas a las estructuras construidas con tecnologías desarrolladas en la década de 1990 y, en su mayoría, de concreto armado. Son pocas las normativas existentes que consideran parámetros para el refuerzo de estructuras y materiales tradicionales: madera, ladrillos, adobe, bahareque, etc.
- 11- Es indispensable, que la ubicación de edificaciones y sitios vitales (hospitales, estaciones de bomberos, estaciones de policía, entidades de socorro, sistema de acueducto y alcantarillado), sea estudiada cuidadosamente. Estos sitios tienen que tener riesgo mínimo de dañarse por los efectos de un sismo, por lo que debe tenerse en cuenta que la estructura de cada una de ellas, sean diseñadas o adecuadas apropiadamente al tipo de suelo en donde están ubicadas.
- 12- Se deberá realizar un levantamiento topográfico de los colectores que atraviesan la ciudad y el inventario de las viviendas ubicadas directamente sobre éstos.

ARTICULO 83: REGLAMENTACIÓN

- i- Al sector de llenos antrópicos se le debe restringir la construcción de vivienda de más de dos pisos, ya que el terreno no garantiza estabilidad ante un sismo.
- ii- Se recomienda congelar la construcción de viviendas en los lotes aún no urbanizados ubicados sobre la zona de llenos y colectores. Tal es el caso de los lotes ubicados en las manzanas con códigos IGAC:

- 0120,0121,0159,0160,0201,0162,0141. En estos sectores solo se recomiendan zonas verdes o recreativas.
- iii- Las viviendas localizadas directamente sobre los colectores, deberán entrar en un proceso de relocalización, ya que esta infraestructura está recibiendo una
 - carga superior a la establecida en su diseño; además, cualquier colapso afecta directamente las viviendas de la parte superior, aumentando notablemente la vulnerabilidad sísmica de la infraestructura de servicios y de las edificaciones.
 - iv- Prohibir completamente la continua generación de llenos mal conformados y la canalización de cauces, que solo son utilizados para la generación de procesos urbanísticos, aumentando la vulnerabilidad sísmica de la zona.
 - v- Para complementar el estudio de Mitigación de Riesgo Sísmico, se deberá realizar un inventario detallado de viviendas localizadas en sitios que aumentan la vulnerabilidad sísmica. Este estudio debe involucrar el tipo de estructura de la vivienda, los factores suelo, topografía, y la localización de viviendas sobre antiguos colectores. Su fin será cuantificar las viviendas y familias en zonas de mayor riesgo y dar las recomendaciones necesarias para mitigarlo si es posible, de acuerdo con las normas generadas por el Proyecto de Mitigación de Riesgo Sísmico e identificar los sitios donde la única solución deberá ser la reubicación.
 - vi- Las que genere el proyecto de Mitigación de Riesgo sísmico para Santa Rosa de Cabal.

ACA VOY

TITULO IV COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN LAS CABECERAS POBLADAS RURALES

ARTICULO 84: USO POTENCIAL DEL SUELO

Se clasifican como zonas urbanizadas, urbanizables y no urbanizadas ni urbanizables, basados en el estudio realizado por la Carder, 1995 para las cabeceras urbanas de Guacas y El Lembo.

VEREDA GUACAS

- 1- Zonas Urbanizadas sin Problemas Geológicos Detectados (IA)
Se incluye en esta categoría la totalidad del área del centro poblado, clasificado como zona urbana.
- 2- Zonas Urbanizadas con Potenciales Problemas Geológicos (IB)

Pertencen a esta categoría el sector sur - oriental del área del tanque de almacenamiento de aguas y la casa del sector occidental respecto al sitio denominado el Kiosco y un área de la finca La Esperanza.

- 3- Zonas Urbanizadas con Problemas Geológicos Detectados (IC)
No se encontraron sitios para esta categoría.
- 4- Zonas Urbanizables, sin Problemas Geológicos Detectados (IIA)
Los alrededores del área urbana, tanto en sentido Norte, Este y Oeste, al igual que en el área central del casco urbano.
- 5- Zonas Urbanizables con Fines Recreativos (IIB)
La franja de terreno al Oeste de la vía al Jazmín y una franja hacia el Sur de la vía central. Son terrenos aledaños a laderas de altas pendientes, que no es conveniente urbanizar.
- 6- Zonas no urbanizadas, ni urbanizables aptas para actividades agrícolas y/o ganaderas (IIIA)
Las áreas que, a través del tiempo, no han causado problemas graves de tipo geológico y en cambio han sido de beneficio económico para la población. Esta área esta definida como área "suburbana" del Municipio.
- 7- Zonas No Urbanizadas, Ni Urbanizables, Estrictamente de Conservación (IIIB)
Micro cuencas altas de corrientes intermitentes situadas al norte y al sur del área urbana.
- 8- Zonas No Urbanizadas, Ni Urbanizables, Requieren Intervención (IIIC)
Son terrenos donde el desarrollo de procesos como sobre pastoreo, socavación de orillas, movimientos de masa u otro tipo de problema obliga a la intervención y son:
- 9- Socavación de orillas Quebrada El Silencio.
- 10- Sobre pastoreo (pisoteo de ganado):
Sector Nor - Oriental (centro); Sector Occidental de la Finca la Esperanza.
Sector Occidental respecto al tanque de almacenamiento de agua.
Sector sur - oriental, ladera norte de la cuenca media de la quebrada El Silencio.
- 11- Cicatrices de Movimientos de Masa
Sector Sur - Oriental tanque de almacenamiento de agua.
Sector Nor - Oriental en la vía que de Guacas conduce al río Campoalegrito.

VEREDA EL LEMBO

- 1- Zonas Urbanizadas sin Problemas Geológicos Detectados (IA)
Se incluye casi toda el área del centro poblado, clasificado como zona urbana
- 2- Zonas Urbanizadas con Potenciales Problemas Geológicos (IB)
En el sector norte las últimas viviendas del área urbana sobre la antigua vía a Chinchiná, amenazadas por movimientos de masa.
- 3- Zonas Urbanizadas con Problemas Geológicos Detectados (IC)
No se encontraron sitios para esta categoría.
- 4- Zonas Urbanizables, sin Problemas Geológicos Detectados (IIA)
El sector Nor - occidental, una parte de la zona occidental y otra al oriente.

- 5- Zonas Urbanizables con Fines Recreativos (IIB)
Cualquier área propuesta como IIA puede ser utilizada para estos fines.
- 6- Zonas No Urbanizadas, Ni Urbanizables Aptas para Actividades Agrícolas y/o Ganaderas (IIIA)
Las áreas que, a través del tiempo, no han causado problemas graves de tipo geológico y en cambio han sido de beneficio económico para la población. Esta área está compuesta en gran parte por el área denominada "suburbana" del Municipio.
- 7- Zonas No Urbanizadas, Ni Urbanizables, Estrictamente de Conservación (IIIB)
Cuenca alta de la quebrada El Encanto, y las zonas de recepción del sector sur: occidental y oriental.
- 8- Zonas No Urbanizadas, Ni Urbanizables, Requieren Intervención (IIIC)
No se identificaron zonas de este tipo.

CENTROS POBLADOS: VEREDAS EL ESPAÑOL, LA FLORIDA, LA ESTRELLA Y GUAIMARAL

Los tipos de riesgo que afectan a estas cabeceras rurales en sus centros poblados son:

- 1- Riesgo Sísmico: por la vulnerabilidad que presentan las construcciones ubicadas en estas cabeceras rurales al no cumplir con el código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes. Esta falta de planificación se evidenció durante el sismo del 25 de enero de 1999, cuando varias viviendas colapsaron o sufrieron graves daños.
- 2- Riesgo Volcánico: manifestado en la posible caída de cenizas provenientes de la actividad de fuentes volcánicas del complejo Ruiz - Tolima.
- 3- Riesgo Geotécnico: por la presencia de viviendas en o cerca de laderas que presentan alta susceptibilidad a movimientos de masa por las altas pendientes, la pluviosidad de la zona y las cicatrices de movimientos antiguos y recientes.

1. Vereda El Español: El centro poblado, clasificado como zona urbana, se encuentra localizado sobre los bordes de la vía en una cuchilla de forma alargada en sentido Norte -sur. Se evidencian sobre algunas de las viviendas problemas por inestabilidad, especialmente en la parte occidental del área urbana.

2. Vereda La Florida: El centro poblado, clasificado como zona urbana, se presenta sobre la vía que conduce a la vereda de El Español y se evidencia hacia la entrada y salida del casco urbano gran cantidad de movimientos de masa, los cuales restringen la expansión del centro urbano rural.

3. Vereda La Estrella : El centro poblado de la vereda, clasificado como zona urbana, se encuentra sobre una pequeña meseta sin problemas de estabilidad, pero el crecimiento se limita a la extensión de terreno que se encuentra en la zona plana del la cabecera, porque hacia los Límites de la meseta se presentan pendientes muy pronunciadas que imposibilitan el crecimiento del área urbana.

4. Vereda Guaimaral : Se encuentra sobre el filo de una cuchilla en sentido norte - sur, la cual sirve de divisoria de aguas entre la quebrada la Honda y la quebrada La Estrella. Presenta un caserío muy consolidado, clasificado como zona urbana, el cual presenta como su mejor zona de expansión

los márgenes de la vía, donde se presenta baja pendiente, antes de encontrarse una pendiente abrupta no apta para el desarrollo del casco urbano.

ARTICULO 85: ACCIONES A CORTO PLAZO

En función de la orientación sobre los usos del suelo en estas cabeceras pobladas, se tomarán las siguientes acciones para disminuir la vulnerabilidad ante los fenómenos naturales que los pueden afectar:

- 1- Evitar la construcción de viviendas sobre las zonas que presenten más del 25% de pendiente para los centros urbanos de las veredas y del 55% para la zona rural en donde se maneja vivienda aislada, para controlar problemas de estabilidad de los suelos.
- 2- Prohibir la construcción de viviendas en sectores identificados con amenaza geotécnica.
- 3- Exigir el cumplimiento del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, CCCSR, para toda edificación, que se construya en el área rural, con sistema diferente a la tradicional guadua, bahareque o madera.
- 4- Restringir la construcción de viviendas de más de 2 pisos en la zona rural del Municipio para mitigar el impacto de los efectos de un sismo en la región.
- 5- Realizar los estudios geológico-ambientales en centros poblados del Español, La Florida, La Estrella y Guaimaral.
- 6- Exigir el estudio de suelos para la ejecución de edificaciones de uso especial (equipamiento colectivo y de servicio público).

CAPITULO II

NORMAS PARA ORIENTAR LA OCUPACIÓN DEL SUELO, DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS Y DE EQUIPAMIENTO SOCIAL EN LOS CENTROS POBLADOS RURALES

ARTICULO 86: DESARROLLO DE VIVIENDA EN CENTROS POBLADOS RURALES

- I- **CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN VIVIENDA:** Aumento en la calidad habitacional del sector rural, a través de un mejoramiento espacial y seguridad estructural de las viviendas.
 - a- Localización indicada para las construcciones de acuerdo con la aptitud del suelo.
 - b- Garantizar la cobertura de los servicios básicos de acueducto y sistema de desechos.
 - c- Garantizar la sanidad ambiental (control botaderos de basuras)
 - d- Considerar los requerimientos espaciales de la vivienda en todo nuevo proyecto.
 - e- Control de la calidad estructural.
 - f- Conservación tipológica y física de la vivienda.
 - g- Utilización adecuada de materiales y sistemas constructivos, aplicación del CCCSR
 - h- Conservación de la unidad arquitectónica.

- i- Mantener el equilibrio entre lo natural y lo creado, evitando elementos físicos creados que rompan el carácter natural propio del sector rural, controlando los siguientes aspectos:
 - 1- Desarrollos en altura.
 - 2- Manejo de densidades, una unidad habitacional por cada 4.5Há
 - 3- Prever tipo de intervención sobre los elementos naturales.
 - 4- Carácter paisajístico de los proyectos.
 - 5- Utilización de materiales autóctonos

II- CONTROL DEL CRECIMIENTO NO PLANIFICADO DE LOS CENTROS POBLADOS:

Evitar que el proceso de consolidación de los centros poblados en las zonas rurales se desarrolle en forma desordenada e inadecuada, ocasionando problemas de diversa índole que generarán un deterioro de la calidad espacial, inconvenientes en la prestación de servicios públicos y pérdida de los atributos propios de la vida rural.

III- DESARROLLO DE NUEVAS TIPOLOGÍAS DE AGRUPACIÓN:

Como una alternativa más en la búsqueda de soluciones espaciales al problema social y económico del campo, se establecen los lineamientos para el desarrollo de agrovillas, cuyo objetivo será brindar una vivienda digna para un número determinado de familias, garantizando su auto-sostenimiento a través de la implementación de programas de producción agropecuaria, logrando que los estratos desfavorecidos económicamente tengan acceso a la producción agrícola para su propio sustento.

IV- REGLAMENTACIÓN

a. Se permitirá la construcción de vivienda de dos pisos sin requerimiento de estudios de suelos, solo en los casos en que sean empleados materiales ligeros y flexibles como guadua, madera, bahareque. Todas las demás edificaciones requerirán de estudio de suelos aprobado por la Secretaría de Planeación del Municipio.

b. Se permitirá la ocupación con vivienda en proporción de una unidad habitacional por cada 4.5Há

c. En el caso de agrupaciones de vivienda en agrovillas, la densidad de ocupación máxima será 40% sobre el área neta del predio, es decir después de considerar la cesión para vías y cumplir con las restricciones de tipo ambiental.

d. Toda construcción en las cabeceras urbanas de la zona rural, deberá obtener de Planeación Municipal su Certificado de Localización, a partir del cual se determinará el tipo de intervención permitido de acuerdo con el uso, aptitud y determinantes ambientales del sitio donde se desarrollará el futuro proyecto.

e. Toda edificación en el casco urbano del centro poblado rural deberá certificar ante la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces en el centro poblado la disponibilidad de acueducto y la propuesta técnica del manejo de aguas servidas y basuras.

f. Se reconocerá como incentivo económico hasta el 20% del valor de la Licencia de Construcción a todo proyecto que haga un aporte paisajístico y recuperación de la Arquitectura Tradicional de la Región, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 87: PROVISION DE ESPACIO PÚBLICO EN CENTROS POBLADOS RURALES

1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN :

- a- Respeto y control del entorno ambiental: Todo proyecto o intervención en el sector rural deberá generar un impacto positivo en el medio ambiente natural. Se deben implementar los proyectos bajo el criterio de conservación y primacía de lo físico natural sobre lo físico creado y de una perfecta armonía y correspondencia entre las 2 partes.
- b- Aprovechamiento del potencial ambiental: Facilitar el desarrollo de la industria turística aprovechando toda la riqueza natural del Municipio a través de la generación de elementos o espacios que integren el potencial natural con la actividad turística.
- c- Suplir los requerimientos espaciales comunes: adecuación de espacios públicos, necesarios para el desempeño de actividades propias de la vida social rural, teniendo en cuenta la idiosincrasia, expectativas de desarrollo, entorno e impactos de tipo ambiental.
- d- Consolidar el vínculo rural . urbano: la estructuración y desarrollo de proyectos de espacio público y refuerzo a la actividad turística, busca lograr un vínculo entre el sector rural y el urbano, con el fin de conservar la identidad propia de cada sector, reforzándolos con proyectos sobre infraestructura vial, de servicios, y de equipamiento que consigna el POT en su Plan de Inversiones y proyectos de mediano y largo plazo.

2. ACCIONES A CORTO PLAZO :

- a- Diseñar, promover y poner en marcha proyectos paisajísticos y eco turísticos como rutas ecológicas, senderos sobre cuerpos de agua, miradores rurales, recorridos ecuestres, zonas de camping, tratamiento de las vías existentes como corredores paisajísticos, ...
- b- Implementar en el corto plazo programas de recuperación, adecuación, y construcción de parques, plazoletas, andenes, vías, escenarios deportivos en los centros poblados y en aquellos que se encuentren en sitios marginados o distantes de la infraestructura y equipamientos existentes.
- c- Priorizar la ejecución de proyectos que contengan propuestas de índole turística y aprovechamiento de los Parques nacional natural los Nevados, regional natural Ucumarí, regional natural Alto del Nudo, regional natural la Marcada, Franjas de protección de corrientes de agua y bocatomas, Áreas de reserva de la sociedad civil (Parque Municipal - Zona de amortiguación, Cerro de Monserrate, Cuchilla de Santo Domingo)
- d- Zonas de protección y conservación: Tratamiento paisajístico de vías de interconexión rural y de éstas con el sector urbano, en especial de las que conducen a Eco termales San Vicente, Termales Arbeláez (turismo de montaña, aguas termales), La Capilla, El Español (turismo agrícola o agroturismo, fincas cafeteras), la Laguna del Otún (turismo especial - científico), Guacas, El Lembo, La Viga, Potreros (turismo familiar y recreativo, etnoturismo).
- e- Desarrollar una estrategia de mercadeo cuyo objetivo sea el ofrecimiento de un paquete turístico integral, que contemple la visita y recorrido de los sitios de interés en cada centro poblado para fortalecer la vocación turística del Municipio, contando con la participación de la empresa privada y del sector público.

ARTICULO 88: NORMAS PARA EQUIPAMIENTO EN CENTROS POBLADOS RURALES

1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN :

- a- Capacidad y calidad de atención: La administración municipal dotará de los elementos que requiere el equipamiento rural y del personal calificado, con el fin de que los Centros Poblados Rurales cumplan con su función social.
- b- Suplir los requerimientos del sector rural: mediante la creación y construcción de nuevos equipamientos, lograr que la cobertura de estos supla las necesidades de los habitantes de cada uno de los corregimientos en forma individual, evitando así el desplazamiento de sus pobladores, de un corregimiento a otro o de éstos hacia la cabecera municipal en busca de los elementos de que carezca su comunidad.
- c- Generación de nuevas fuentes de empleo: la adecuación, construcción y puesta en funcionamiento del nuevo equipamiento y la rehabilitación del actual, genera nuevas oportunidades de trabajo para la comunidad rural, la cual tendrá a cargo su mantenimiento y la atención comunitaria a través de los mismos.
- d- Capacitación para el campo: Implementar programas de capacitación campesina, con la finalidad de educar y concientizar a la comunidad sobre la importancia y aprovechamiento de todos los elementos que conforman el equipamiento rural, garantizando la prestación de un servicio adecuado y permanente a la comunidad rural.
- e- Rescate de los elementos patrimoniales: Lograr la recuperación de todos aquellos elementos o espacios que forman parte del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del Municipio, y que se encuentran ubicados en el sector rural con el fin de preservarlos como puntos referencias históricos y de convertirlos en hitos que refuercen los programas de orden turístico en el sector rural.

3. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO

- 1- Muchos de los centros poblados rurales cuentan con el equipamiento necesario, pero se encuentran sub-utilizados por falta de personal o equipo para su funcionamiento. Se hace necesaria la construcción de nuevos equipamientos o adecuación de los existentes para la consolidación de los principales centros poblados de cada corregimiento municipal, para que se conviertan en puntos de identificación y servicio dentro del sector rural, a saber:

SANTO DOMINGO.

Adecuación vial, Adecuación acueducto y alcantarillado.

MANZANILLO.

Puesto de salud, Disposición final de residuos sólidos, Adecuación vial.

EL CASTILLO.

Escuela, Sistema de alcantarillado, Adecuación vial.

GUAIMARAL.

Puesto de salud , Adecuación vial y del sistema de acueducto y alcantarillado.

LA ESTRELLA.

Rehabilitación capilla , Puesto de salud , Disposición final de residuos sólidos, Adecuación de sistema de acueducto y alcantarillado.

EL ESPAÑOL.

Adecuación y dotación puesto de policía, Adecuación vial, Adecuación parque

LA FLORIDA.

Adecuación vial, Alumbrado público.

LAS MANGAS.

Reubicación de viviendas ubicadas sobre la vía en zona de riesgo (sector La Samaria), mantenimiento vial, implementación de programas de reforestación en bosque protector, planes de manejo de basuras y aguas negras, fortalecimiento de cultivos propios del sector, asesoría técnica para el aprovechamiento de los suelos, generación de empleo en áreas de conservación, convenir con la Empresa Aguas y Aguas de Pereira la presentación de proyectos de sanidad ambiental en el sector en razón a que este asentamiento ocupa la parte de la cuenca de su interés y manejo, localización de puesto de policía pues el sector es inseguro, construcción de Puente sobre vía a la vereda San Marcos, hoy incomunicada

EL CEDRALITO

Localización de Puesto de salud, mejoramiento de la escuela, adecuación del espacio público en el centro poblado y alumbrado público.

SAN JOSE LA SAMARIA.

Mejoramiento de la vía a las Mangas, mejoramiento de la escuela, instalación servicio telefónico, implementación de programas de manejo ambiental.

POTREROS.

Compensación con exención de pago de predial por encontrarse en zona de amortiguación, convenio con el Municipio de Chinchiná para manejo y control de la Quebrada San Andrés, implementación de programas de manejo ambiental, construcción de escuela en la Linda pues hay alta población en edad escolar, recursos para la construcción del Centro de Agro ecología en el sector del Ovito.

- 2- Diseñar programas de participación comunitaria con los habitantes de cada sector, participes directos de los procesos de construcción, adecuación, o rehabilitación de todos los elementos constitutivos del equipamiento rural, además de generar una oferta de trabajo permanente, ligada con los procesos de conservación y administración de los mismos, como mantenimiento de vías, parques, amoblamiento e inmuebles de equipamiento.
- 3- Diseñar programas tendientes a la recuperación espacial y de integración al tejido social de todos aquellos elementos que presentan interés patrimonial y que se encuentran ubicados en el sector rural a través de Obras de recuperación, adecuación y mejoramiento de los hitos rurales, Inclusión de los hitos identificados por la comunidad como sitios de referencia en los paquetes y programas turísticos como:

Templete vereda Guacas,
Obras ferrocarril (V. La Capilla),
Parque y entorno (vereda El Español),
Iglesia (vereda la Estrella),
Viga (vereda la Viga),
Material pictográfico rural.

Puente Santa Rita (río Campoalegre),
Portada finca (vereda la Leona),
Parque y entorno (vereda el Lembo),
Iglesia (vereda las Mangas),
Puente (vereda La Paloma)

ARTICULO 89: NORMAS PARA SISTEMA DE VIAS EN CENTROS POBLADOS RURALES

1. Acciones para garantizar interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal.

- Aprovechar y adecuar vías rurales existentes, construir las vías proyectadas y crear circuitos viales, para involucrarlas dentro de un contexto urbano más amplio y articularlas con centros poblados existentes en función de su jerarquía y uso del suelo.

2. Estrategias para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal.

- a- Identificar las zonas de potencial agropecuario y turístico para incorporarlas dentro del contexto urbano y regional.
- b- Optimizar el desplazamiento entre veredas, creando corredores viales rurales más completos para tener acceso al equipamiento comunitario principalmente y para el desplazamiento de productos agrícolas.
- c- Contribuir al aprovechamiento de la biodiversidad y del paisaje.

3. Acciones para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal.

- a- Creación de corredores viales más completos que comuniquen de forma directa comunidades rurales cercanas geográficamente pero completamente distantes desde el punto de vista vial.
V - 5. Guamal . Santo Domingo
V . 6. Las Brisas . Santa Bárbara
V - 7. Troncal de Occidente - La María.

CAPITULO III

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL PARA LA PRODUCCIÓN HÍDRICA, AGROPECUARIA, FORESTAL Y TURÍSTICA.

ARTICULO 90: ZONA AGRÍCOLA

Corresponde a la zona de mejores condiciones biofísicas y socioeconómicas para el desarrollo de la agricultura, con fertilidad moderada, suelos profundos, bien drenados, adecuada infraestructura vial y de servicios que permite generar proyectos piscícolas que cumplan con las normas ambientales.

Las áreas recomendadas para cultivos agrícolas transitorios como el cilantro, fríjol, tomate, yuca, etc., y otros permanentes como cebolla junca, granadillas, mora y plantas medicinales son las veredas que se encuentran al sur del Municipio en la cuenca del río Otún como son: Planadas, Las Mangas, Volcanes, Cedralito, Puente Alban - La María y San Marcos. Además, en estas veredas, se tiene la opción de fomentar el crecimiento de los cultivos de frutales de clima frío moderado, los cuales se desarrollan a una altura promedio entre los 1800 y 2300 m.s.n.m. teniendo cuidado con la humedad que podría generar algún tipo de hongo que estropearía los cultivos.

La zona de producción agrícola más importante del Municipio es la "zona cafetera", que genera el sustento de gran parte del Municipio y de las veredas involucradas, se localiza en la cuenca de los ríos Campoalegre y San Francisco especialmente. Los corregimientos de esta zona son El Español, El Manzanillo y La Capilla. Los cultivos que se generan, además de café, y en menor proporción son: cilantro, cítricos, plátano, frijol, tomate, yuca, etc. Se recomienda el mantenimiento del cultivo del café como el sustento principal, ya que el terreno es el apto para este cultivo y no lo es para las actividades pecuarias presentes en algunos sectores, ya que el terreno es muy susceptible a la erosión y a movimientos de masa cuando está desprovisto de vegetación, además es importante volver a fomentar el cultivo del café con sombrío ya que de esta se estabiliza el terreno, especialmente donde la pendiente es fuerte, pues el café presenta una raíz muy superficial que no amarra el terreno lo suficiente, en cambio los árboles de mayor tamaño ayudan a darle estabilidad al terreno.

En conclusión, en esta zona se deben implementar prácticas silvoagrícolas como cercas vivas, café con sombrío y especies maderables para la protección del suelo, además de restringir de forma gradual los sistemas agrícolas limpios, debido a posible ocurrencia de movimientos de masa y pérdida de suelos. Estas deben contar con el apoyo del Comité de Cafeteros, UMATA y demás instituciones competentes.

ARTICULO 91. ZONAS PECUARIAS

Localizadas en colinas con características biofísicas no óptimas para la producción agrícola y más acordes con la actividad pecuaria; presentan pendientes del 25 - 40 %, suelos moderadamente profundos, fertilidad moderada y susceptible a la erosión y movimientos de masa. Se debe tener una carga adecuada (1 - 5 animales / Há) para no deteriorar el suelo.

Se sugiere el uso de sistemas silvopastoriles en las áreas siguientes:

- A corto plazo en el proyectado Parque Municipal %Campoalegre+, donde zonas con aptitud de uso de bosque protector se encuentran con pastos manejados, intentando que parte de estas áreas se reforesten con bosque netamente protector ayudados de los incentivos forestales de protección.
- Alrededor del centro urbano del Municipio principalmente hacia el oriente (sector Potreros) donde existen pastos para pastoreo extensivo.
- Algunas zonas del corregimiento de la Capilla deben implementar cercas vivas, sistemas de sombrío y otras prácticas que involucren especies maderables, con el fin de proteger el suelo. En estas áreas se deben proteger los parches boscosos existentes, y realizar revegetalizaciones principalmente en márgenes de micro cuencas y en las áreas de mayor pendiente para regular caudales y contrarrestar la erosión y la sedimentación de aguas.

ARTICULO 92. ZONAS DE ACTIVIDAD MIXTA (VER PLANO usos del suelo)

Son zonas que, por sus características socioeconómicas, pueden combinar actividades agrícolas, pecuarias, agroforestales y forestales. No se permitirán prácticas de carácter intensivo. Se sugiere utilizar un sistema agrosilvopastoril para las zonas ubicadas al norte de la cabecera urbana del Municipio, veredas Campoalegre Granja, Campoalegrito y la Viga; al occidente, en la vereda Alto de La Cruz. En estas zonas su uso actual se caracteriza por la presencia de café tecnificado y tradicional, y pastos manejados, actividades compatibles no solo con la protección de los suelos de la zona, sino con la conservación del paisaje.

ARTICULO 93. ZONAS AGROFORESTALES

Son áreas caracterizadas por pendientes mayores de 30%, suelos moderadamente profundos no pedregosos, bien drenados, precipitaciones moderadas. Se recomienda establecer cultivos bajo cubiertas de árboles y ubicar entre barreras de especies leñosas.

Todas las actividades anteriores han incorporado el árbol como elemento primordial para el desarrollo y ahora se recomiendan sistemas agroforestales como el silvoagrícola, silvopastoril y el agrosilvopastoril, por lo cual toda la zona productiva se encuentra complementada con la actividad agroforestal.

ARTICULO 94. ZONAS FORESTALES

Localizadas en las laderas de las montañas, con pendientes mayores al 50%, altas precipitaciones y con suelos bien drenados. Los ecosistemas asociados con las áreas boscosas, son de gran importancia para la región en general debido a sus ricas fauna y flora, y a la importante regulación de caudales. (Ver Plano usos del suelo).

Como acciones a corto plazo está la ejecución del Plan de manejo del Parque Municipal Campoalegre+, y de los parques naturales recreativos de Monserrate y la Cuchilla de Santo Domingo.

ZONAS FORESTALES PROTECTORAS

Son aquellas áreas que exigen una cobertura boscosa permanente, susceptibles a degradación y vulnerables a perder su estabilidad. Los bosques protectores son bosques naturales secundarios y primarios, que deben ser conservados con acciones dirigidas hacia su adecuado manejo, buscando disminuir la presión de la frontera agropecuaria y pastoril.

Se ubican principalmente en las áreas de manejo especial como el Parque Nacional Natural Los Nevados, el Parque Municipal Campoalegre+ y los Parques Naturales Regionales Ucumarí, La Marcada y El Alto del Nudo. Otras áreas, en la cuenca media de los ríos Campoalegre y Otún deben continuar como bosque protector.

Otras áreas de bosque protector son las cuencas hidrográficas abastecedoras de centros poblados urbanos y rurales, además de las fuentes de agua en concesión que abastecen otro tipo de población. A estas fuentes abastecedoras de acueductos y márgenes de protección de cauces de ríos, quebradas y nacimientos, se les dará protección con una franja entre 15 y 30 metros a ambos lados. Además, en la zona rural los nacimientos de agua tendrán un radio de protección de 100 metros; en esta área sólo se permitirá el uso de bosque protector y cualquier excepción será evaluada por la autoridad ambiental.

El manejo futuro de estas zonas debe orientarse a conservación de los recursos naturales, reforestación con fines de protección, investigación, educación ambiental y a una explotación eco turística sin detrimento de la calidad ambiental de los bosque existentes.

ZONAS FORESTALES PRODUCTORAS

Es aquella zona destinada a plantaciones forestales con fines comerciales, industriales o de consumo. En ningún caso se pueden realizar aprovechamientos forestales por el sistema de tala rasa; únicamente se acepta la entresaca selectiva.

El P.O.T propone que las plantaciones forestales productoras actuales se conserven a través de un aprovechamiento sostenible evitando su extensión en el Municipio; se exceptúan plantaciones

forestales de pequeña escala que busquen la generación de madera para actividades artesanales del Municipio. **ACA VOY**

ARTICULO 95. ZONA DE ACTIVIDAD MINERA

La extracción de materiales de arrastre, explotación de oro y minerales industriales (arcilla), en aquellos sitios que no generen impactos negativos de alta magnitud, son explotaciones mineras muy poco desarrolladas y no son un renglón económico significativo, por falta de estudio e inversión. La principal actividad minera es el aprovechamiento de materiales para la construcción especialmente de canteras y material de arrastre de los ríos San Eugenio y Campoalegrito.

Estas actividades de aprovechamiento de materiales de arrastre y canteras deben cumplir las siguientes normas:

- El aprovechamiento del material de arrastre debe realizarse en forma mecanizada solamente en las terrazas aluviales amplias.
- La extracción manual o artesanal solo se debe permitir en áreas donde los ríos aporten material de arrastre como islas, bancos y playas, y su profundización máxima será 5 metros.
- Las áreas de acopio no podrán estar en zonas de protección forestal y, si así sucede, se deben reubicar los existentes.
- No se autoriza explotación de materiales de arrastre en zonas ubicadas por encima de la bocatoma de acueductos ni antes de 200 metros de infraestructuras civiles y en los cascos urbanos.
- En la actividad minera no podrán arrojarse materiales estériles y colas, en zonas de pendientes fuertes, quebradas, ríos y drenajes.
- La extracción de materiales de cantera para la construcción, no se podrá hacer por volcamiento, ni generar taludes mayores a 10 metros; no pueden estar localizadas en zonas de nacimientos, áreas de recarga de acuíferos, bosques naturales, ni áreas urbanas.

AGUAS TERMALES

Otra actividad que hace parte del aprovechamiento de recursos naturales son las aguas termales que afloran en los ríos Campoalegrito y San Ramón, asociadas a depósitos de carbonato de calcio en forma de travertino y ópalo, y aprovechadas en actividades turísticas y eco turísticas. Dentro de las políticas del sector minero el Municipio debe buscar la concesión del material de las canteras, dado su potencial estratégico para lo cual se propone a corto plazo obtener los títulos mineros y licencias ambientales de las canteras de propiedad del Municipio. Igualmente debe formular, evaluar e implementar un proyecto de acueducto de aguas termales para traer hasta la zona urbana dicho recurso a fin de ponerlo a disposición de toda la ciudadanía.

ARTICULO 96. ZONAS DE INTERÉS ECOTURÍSTICO

La zona donde se localiza el desarrollo eco turístico del Municipio, se caracteriza por su gran riqueza paisajística, combinando texturas en la cobertura vegetal, desde bosques primarios hasta pradera, con colinas suaves y montañas fuertemente empinadas. Estas áreas se localizan en jurisdicción de los parques naturales tanto Nacionales, Regionales y Municipales, donde existe gran riqueza paisajística, combinada con una variedad topográfica, que les imprimen un gran potencial eco turístico. Se está formulando un Plan de manejo para detallar las áreas de conservación como actividad predominante, coexistiendo con ella actividades que, siendo productivas para sus habitantes, no generen impacto negativo a objeto de conservar las zonas para el desarrollo eco turístico.

Otra alternativa ambiental interesante es la que pueden ofrecer las visitas al paisaje cafetero especialmente en los corregimientos de la Capilla, el Español y Santa Bárbara - parte baja.

A través de las dos vías que conducen a los Eco termales se desarrolla un turismo vacacional donde se encuentran senderos eco turísticos, afloramientos de aguas termales, cascadas y sus hoteles, pesca deportiva, restaurantes y miradores paisajísticos. En los Eco Termales San Vicente se permite un turismo de alta montaña con paisajes más agrestes y, si se continúa por esta vía, se puede llegar al Parque Nacional Natural Los Nevados, donde se encuentran paisajes de páramo cerca al volcán nevado Santa Isabel. Debe resaltarse que los atractivos turísticos termales, se encuentran enmarcados en el Parque Municipal "Campoalegre".

Otras áreas turísticas se encuentran en el Parque Natural Regional La Marcada donde se pueden implementar zonas de camping con relativa cercanía a la cabecera urbana del Municipio y recorridos de observación de avifauna y de antiguos asentamientos indígenas; y el proyecto de embalse multipropósito, que potenciaría el almacenamiento de aguas y el eco turismo por la belleza paisajística y la práctica de deportes acuáticos.

Otras áreas de potencial eco turístico para realizar una oferta turística integral son:

Lagunas del Otún, Mosquito y Matías. Valle del río San Francisco.

Parque La Planta sobre el río San Eugenio Bosques de Galería.

Valles de la Alsacia. Valle del Cóndor.

Paramillo de Santa Rosa. Numerosas Cascadas.

Es importante destacar que el desarrollo eco turístico no afectará las condiciones ambientales y paisajísticas de las áreas, ya que la misma oferta eco turística se basa en ella.

Como acciones para potencializar el desarrollo eco turístico está la creación del Jardín Botánico en la cuenca del río Campoalegrito, implementar una infraestructura de educación y control en la región del Parque Municipal %Campoalegre+y Parque Nacional Natural Los Nevados como: retenes, guarda bosques, funcionarios para realizar control y seguimiento del comportamiento en la zona y un peaje eco turístico destinado a la protección de los recursos.

ARTICULO 97. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO

a. RIESGO SÍSMICO RURAL:

- Vereda Guaimaral: 7 viviendas, 4 de ellas no habitables y 3 habitables con precaución.

- Vereda El Manzanillo: 15 viviendas, 3 no habitables y 11 habitables con precaución.
- Vereda La Florida: 10 Viviendas.
Sector El Castillo: 1 vivienda no habitable.
Alto de La Mina: 4 viviendas, 2 de ellas no habitables y 2 habitables con precaución.
- Vereda La Estrella: 35 casas, 16 no habitables y 14 habitables con precaución.
- Vereda El Español: 11 viviendas, 10 de ellas no habitables y 1 habitable con precaución.
- Vereda Tres Esquinas: 5 casas, 2 no habitables.
- Vereda Bajo Español: 28 viviendas, 17 no habitables.
- Veredas San Juanito - La Capilla: 16 viviendas y de ellas 1 en rojo.
- Sector Bajo San Juan: 4 viviendas, 1 no habitable.
- Vereda Guacas: 13 casas.
- Vereda La Viga: 3 casas.
- Vereda Colmenas: 5 viviendas, 3 no habitables.
- Vereda Santa Bárbara: 3 viviendas, 1 no habitable.
- Vereda Santa Rita: 11 viviendas.
- Sector El Planchon: 2 viviendas.
- Vereda La Leona: 5 viviendas y 1 no habitable.
- Vereda El Obito: 18 casas, 6 no habitables.
- Vereda Potreros: 4 viviendas, 2 no habitables.
- Vereda La Samaria: 4 viviendas y 1 no habitable.
- Vereda La Paloma: 3 viviendas.
- Vereda Cedralito: 6 casos y 2 no habitables.

Dada la vulnerabilidad que presenta la zona rural del Municipio ante los eventos sísmicos, se recomienda:

- 1- Aplicar el código colombiano de construcciones sismo resistentes a las viviendas que se construyan en la zona rural.

- 2- Realizar estudios de la vulnerabilidad de los centros poblados rurales ante los eventos sísmicos.

b. RESTRICCIÓN POR MOVIMIENTOS DE MASA

Esta áreas son de fuertes pendientes y presentan altas precipitaciones, con alta incidencia en la frecuente ocurrencia de movimientos de masa. De igual forma, la construcción de vías con deficiencias en el trazado y el diseño, han generado la concentración de movimientos de masa.

Las áreas afectadas por movimientos de masa o susceptibles a éstos, se ubican:

Micro cuenca quebrada El Caracol	Micro cuenca quebrada Santa Bárbara.
Micro cuenca quebrada Santa Helena	Vereda El Bajo Español.
Parque Regional Alto del Nudo	Sector Varsovia, vereda el Español.
Vereda San Andresito	Santa Bárbara, entre San Esteban y Ruido
Vía Santa Rita-Saldaña, socavación Q. Yarumal	Micro cuenca alta y media del río Barbo.
Micro cuenca Quebrada Canta Delicias	Micro cuenca Quebrada El Sepulcro.
Micro cuenca Q. Callejones y Cusumbrera	
Banca de la carretera en el corregimiento de Santa Bárbara, saliendo hacia El Palo"	
Micro cuencas Q. Volcanes, S. Eustaquio y S. José	

La construcción de infraestructura vial, construcciones eléctricas, acueductos, alcantarillados, gasoductos, etc, debe considerar las limitantes existentes e incorporarlas a las alternativas de trazado para generar el menor impacto sobre la estabilidad de los suelos de la cuenca.

Es necesario implementar prácticas de conservación de suelos mediante zanjas de coronación, construcción de trinchos y establecimiento de cobertura vegetal con un buen sistema radicular.

c. RESTRICCIÓN POR AMENAZA DE INUNDACIONES Y EVENTOS TORRENCIALES

- En las márgenes del río S. Eugenio desde su origen hasta el casco urbano de Santa Rosa.
- En el río Campoalegrito desde los 1700 m.s.n.m. hasta los 3800 m.s.n.m.

- El río Otún y San José, por la posibilidad de represamiento a causa de deslizamientos en sus cauces a la altura de las Q. Las Delicias, Volcanes, San Eustaquio, Dalí, Callejones, La Cusumbera, El Oso; además de los ríos Barbas y San Juan.

La áreas expuestas a este tipo de fenómenos se localizan en las llanuras de inundación de los ríos, siendo de especial importancia la de barrios ubicados en el valle del río San Eugenio en el casco urbano del Municipio. Otra población amenazada es la vereda Fermín López donde se ubica población en la llanura de inundación del río.

Otra infraestructura en riesgo es el Hotel Termales de Santa Rosa localizado sobre el cauce del río San Ramón a una altura de 1950 m.s.n.m. Según información de los habitantes de la zona, el Hotel fue destruido hacia la década del 60, por una creciente del río San Ramón. Basado en esto y, en observaciones de campo, Naranjo, 1995 cita ~~partiendo~~ ^{partiendo} de la premisa que los fenómenos naturales se repiten en el tiempo y en el mismo sitio con una periodicidad que es posible conocer, se puede asegurar que si el hotel fue destruido en una ocasión, con seguridad volverá a ocurrir, pues debido al encañonamiento fuerte del río en este lugar, no tiene otra alternativa que elevar su nivel e incrementar su velocidad con los correspondientes efectos destructores+. Según esto se requieren estudios económicos y ambientales que determinen la viabilidad del traslado del Hotel a un lugar que no presente esta amenaza.

Es prioritario minimizar la vulnerabilidad de la población frente a estas amenazas a través de procesos educativos permanentes y con obras de ingeniería para atenuar el impacto de un evento de esta naturaleza.

En las áreas no construidas se debe prohibir la construcción de viviendas y otras obras civiles en las zonas diferenciadas como inundables y adelantar programas de vigilancia y control a fin de impedir la intervención antrópica en zonas de alto riesgo.

Además de estas zonas se adicionan al POT las áreas de amenaza resultantes del estudio realizado por INGEOMINAS, descrito en el Art. 3 del presente Acuerdo, que zonificó las amenazas hidrológicas y geotécnicas para el Municipio en las zonas rural y urbana, el cual se incorpora como parte integral del POT.

CAPITULO IV

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

ARTICULO 98: PARQUE NACIONAL NATURAL LOS NEVADOS.

En Santa Rosa de Cabal, región oriental, está parte del Parque Nacional Natural Los Nevados, el cual presenta, según el acuerdo 15, Marzo 28 -1973, los siguientes linderos en el Municipio:

Límite Oeste del Parque: Por la quebrada Linderos se sigue aguas abajo, hasta encontrar la cota 4000 m.s.n.m, desde este punto se continúa por la cota 4000 m.s.n.m., hasta su intersección con la margen izquierda del río Campoalegre, se sigue por la margen izquierda del río Campoalegre aguas abajo, hasta encontrar la cota de los 3950 m.s.n.m, se continúa hacia el norte y hacia el oeste, por la cota de los 3950 m.s.n.m., cruzando las quebradas Corraleja y La Cristalina, el caño de los Pajares, la quebrada Campoalegrito y el río Campoalegrito, para bordear las laderas del Paramillo de Santa Rosa hasta encontrar el divorcio de aguas de las cuencas que corren hacia el río Otún. De este cruce, se sigue el divorcio derecho de la Hoya Hidrográfica del río Otún para bajar hasta la altura de

2600 m.s.n.m., se sigue la cota 2600 m.s.n.m., hasta encontrar el divisorio izquierdo de la Hoya Hidrográfica del río Otún+.

ARTICULO 99: PARQUE REGIONAL NATURAL UCUMARÍ

Se linderan en el Municipio, según el acuerdo 037 del 16 de Diciembre de 1987 así:

Desde la desembocadura del río Barbo, siguiendo una dirección norte hasta encontrar la divisoria de aguas entre la quebrada Callejones y el río Otún, continuando por ésta hasta la cota 2800, siguiendo esta cota hasta el punto de partida+.

ARTICULO 100: PARQUE REGIONAL NATURAL Y ECOLÓGICO EL NUDO

Fue creado mediante la Ordenanza 006 de Diciembre 15 de 1992 y por Ordenanza 042 de Noviembre 26 de 1998 se realineó y declaró como las áreas correspondientes a los núcleos Alto de La Elvira, Alto del Nudo y Alto de La Cruz y su zona de amortiguación.

ARTICULO 101: PARQUE REGIONAL NATURAL Y ECOLÓGICO LA MARCADA

Fue creado mediante la Ordenanza 028 de Agosto 10 de 1994 y por Ordenanza 043 de Noviembre 26 de 1998 se realineó y declaró como su tal el área correspondiente a los núcleos: Alto del Oso y Alto el Toro, y su zona de amortiguación.

ARTICULO 102: PARQUE MUNICIPAL Í CAMPOALEGREÍ

Sus linderos son: al Norte : Límite entre los Municipios de Santa Rosa de Cabal y Villamaría (Caldas); al Este: Límite Oeste del Parque Nacional Natural Los Nevados y Límite oeste del Parque Regional Natural Ucumarí; Sur: Río Otún, en Límites con el Municipio de Pereira; Oeste : desde el Límite de Santa Rosa de Cabal y Villamaría, se sigue por la divisoria de aguas entre la Fuente hidrográfica (FH) Río Campoalegre (Q. San José) y la Quebrada Yarumal, hasta el punto de divisoria entre las micro cuencas FH Río Campoalegre (Q. San José), Yarumal y FH Río Campoalegre (La Curva), después se continúa hacia el SE hasta el punto de intersección de las divisorias de FH Río Campoalegre (Cuenca Baja), FH Río Campoalegre (Q. San José) y FH Río Campoalegre (La Curva), luego se continúa al SE hasta el punto de intersección de las divisorias de FH Río Campoalegre (Cuenca Baja), FH Río Campoalegre (Q. San José) y FH Río Campoalegre (Cuenca Media), luego se continúa hacia el SW donde se cruza el río Campoalegre y se llega a la intersección de los Límites de FH Río Campoalegre (Cuenca Alta), FH Río Campoalegre (Cuenca Baja) y FH La Leona, se continúa hacia el Sur hasta la intersección de las divisorias de FH La Leona, FH Río San Eugenio (La Cascada) y FH Río Campoalegre (Cuenca Media), luego continúa al SE al otro punto de divisorias entre FH Río Campoalegre (Cuenca Media), FH Río San Eugenio (La Cascada) y FH Río San Ramón, luego se dirige por la divisoria hacia el punto de desembocadura del río San Ramón, en el río San Eugenio, por este punto pasa aproximadamente el meridiano 1066.000 por el cual se continúa hacia la divisoria entre FH Río San Eugenio (La Cascada) y Canta Delicias, desde este lugar se dirige hacia SE en donde se encuentra el nuevo punto de intersección entre San José, FH río San Eugenio (La Cascada) y Canta Delicias, luego se dirige hacia el Oeste por la divisoria de aguas entre Canta Delicias y San José, hasta el punto del meridiano 1066.000 en donde se dirige hacia el sur hasta encontrar la divisoria entre San José y Volcanes, luego se dirige en dirección Oeste por la divisoria hasta el punto del meridiano 1064.000 en donde se toma un rumbo sur hasta encontrar la divisoria entre Volcanes y FH Q. Eustaquio- La Mica, desde este punto se dirige hacia el este por la divisoria para encontrar el punto de intersección entre San Juan, Volcanes y FH Q. Eustaquio- La Mica, en donde se toma un rumbo SW por la divisoria hasta encontrar el río Otún en límites con el Municipio de Pereira.

ARTICULO 103: PARQUE NATURAL RECREATIVO CERRO MONSERRATE

El límite inferior del Parque es la cota 1800 m.s.n.m., la cual deberá revisarse en la práctica cada vez que se presente alguna intervención urbanística junto con las fichas catastrales de los predios incluidos que, según IGAC, mapa escala 1: 10.000 de 1990 son los siguientes en diferentes

proporciones:

000-04-006-0051	000-04-006-0060	000-04-006-0055	000-04-006-0024
000-04-006-0047	000-04-006-0060	000-04-006-0028	000-04-006-0023
000-04-006-0025	000-04-006-0070	000-04-006-0071	000-04-006-0024
000-04-006-0039	000-04-006-0025	000-04-006-0070	000-04-006-0071
000-04-006-0039	000-04-006-0025	000-04-006-0064	000-04-006-0101
000-04-006-0040	000-04-006-0094	000-04-006-0042	000-04-006-0057
000-04-005-0004	000-04-005-0003	000-04-005-0002	000-04-005-0010
000-04-005-0033	000-04-005-0037	000-04-005-0021	000-04-005-0026
000-04-005-0039	000-04-005-0020	000-04-005-0019	

ARTICULO 104: PARQUE NATURAL RECREATIVO CUCHILLA SANTO DOMINGO O CERRO DE MALACARA

Su Límite inferior es la cota 1800 m.s.n.m. y los predios según IGAC, mapa escala 1: 10.000 de 1990 localizados en esta zona son:

000-02-008-0067	000-02-008-0064	000-02-008-0068	000-02-008-0066
000-02-008-0054	000-02-008-0051	000-02-008-0050	000-02-008-0046
000-02-008-0040	000-02-008-0020	000-02-008-0020	000-02-008-0024
000-02-008-0089	000-02-008-0031	000-02-008-0030	000-02-008-0029
000-02-008-0028	000-02-008-0027	000-02-008-0026	

CAPITULO V

ZONAS SUBURBANAS - INTENSIDADES MÁXIMAS DE OCUPACIÓN Y USOS ADMITIDOS, SEGÚN POSIBILIDADES DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

ACA VOY

ARTICULO 105: INTERVENCIÓN PARA EL MANEJO DE ZONAS SUBURBANAS

Todo uso que exista o se genere en la zona deberá tener como principio la aplicación de los referentes ambientales determinados por la autoridad ambiental con destino a la conservación del entorno natural. El desarrollo de actividades urbanísticas que demanden servicios públicos por fuera del perímetro sanitario establecido, se permitirá en la medida en que se demuestre que, técnicamente a juicio de la Secretaría de Planeación, se pueden satisfacer completamente las necesidades de servicios públicos domiciliarios; y siempre y cuando el constructor o urbanizador construya, a su propia costa, la infraestructura de amoblamiento urbano y de servicios que el proyecto demande. En el desarrollo de dicha faja se permitirán los siguientes usos :

Uso residencial : vivienda puntual aislada, vivienda en grupo aislada.

Uso industrial Uso comercial Uso agrícola .

Se establecen áreas de manejo especial, sobre las cuales se aplicarán restricciones, por tratarse de la zona de transición entre el suelo urbanizado y el suelo rural, como son:

Sector La Reina - San Bernardino (sur- occidente)

Las zonas suburbanas, ya delimitadas en el Art.20, son:

• ZONA 1 : VIA SANTA ROSA DE CABAL - CHINCHINÁ

- 1 DELIMITACION :** Desde el límite del perímetro urbano por el norte (sector Guayabito), hasta el límite con el Municipio de Chinchiná (sector Tarapacá).
Hacia los costados occidental y oriental sobre esta vía, se determina como área suburbana una faja de 200 m a cada lado a partir del eje de la vía.
- 2 APTITUD DEL SUELO:** Determinado por las áreas de restricción ambiental según Decreto 1245 de CARDER.

3. USOS SUGERIDOS

Vivienda aislada Comercio de baja densidad Desarrollo industrial
Desarrollo institucional

4. REGLAMENTACION :

Vivienda : Una unidad de vivienda cada 2000 m², Índice de ocupación: 10 %/ área neta del terreno. Altura máxima 2.5 pisos Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica Se recomienda el uso de materiales de la región y conservación de la tipología Arquitectónica de la Región. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos.

Comercio: Índice de ocupación 20 % sobre área neta del terreno

Altura máxima 2 pisos Aplicación de la NSR 98 Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos.

Industria : Índice de ocupación del 30%. Retiros, sobre la vía, después del retiro por cesión vial, se exigirá 2.5 veces la altura de la edificación, el posterior y laterales será el equivalente a 2 veces la altura de la edificación. Cesión para equipamiento comunitario mínimo de 1.8 m² por empleado de la empresa. Área de cesión para manejo ambiental de 5 m² por hab. Altura máxima 4 pisos. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada construcción la planta de tratamiento de aguas - la certificación sobre disponibilidad del servicio de acueducto del sector o la empresa municipal - Plan de manejo de residuos sólidos - estudio de impacto ambiental del producto industrial o su proceso.

• ZONA 2 : VIA SANTA ROSA DE CABAL - PEREIRA

1 **DELIMITACION :** Desde el Puente sobre el río San Eugenio por la margen sur de la vía hasta el límite con el Municipio de Dosquebradas en una faja de 200 m a partir de la zona de reserva vial nacional (15 m desde el eje de la vía) , y por el costado Norte a partir del cruce de la vía a Pereira con la Vía el Retorno hasta el límite con el Municipio de Dosquebradas en una faja de 200 m a partir del Área de reserva vial (15m desde el eje de la vía).

2 **APTITUD DEL SUELO :** Determinado por las áreas de restricción ambiental según Decreto 1245 de CARDER.(ver Plano anexo)

3 USOS SUGERIDOS :

Vivienda aislada (una vivienda por cada 2000 m²), en la faja comprendida entre los 100 y 200 m a cada lado de la vía. Comercio de servicio a la vía (restaurante - artesanía)
Desarrollo industrial artesanal

4. REGLAMENTACION :

Vivienda : Una unidad de vivienda cada 2000 m² Índice de ocupación 10 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2.5 pisos Aplicación de la NSR 98
Aplicación de la norma según Micro zonificación sísmica
Se recomienda el uso de materiales y conservación de la tipología Arquitectónica de la Región
En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos.

Comercio :

Índice de ocupación 20 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2 pisos
Aplicación de la NSR 98 Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica
En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada establecimiento la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos.
Área de cesión de para parqueo (mínimo faja de 15 m) dentro del área neta del lote.

Industria :

Índice de ocupación del 30% Retiros mínimos sobre la vía, después del retiro por cesión vial, se exigirá 2.5 veces la altura de la edificación, el posterior y laterales serán el equivalente a 2 veces la altura de la edificación.

Cesión para equipamiento comunitario mínimo de 1.8 m² por empleado de la empresa

Área de cesión para manejo ambiental de 5 m² por hab. Altura máxima 4 pisos

Aplicación de la NSR 98 Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica

En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada industria la planta de tratamiento de aguas - la certificación sobre disponibilidad del servicio de acueducto del sector o la empresa municipal - Plan de manejo de residuos sólidos - estudio de impacto ambiental del producto industrial o su proceso. Determinar dentro del proyecto las áreas destinadas al manejo ambiental, como mínimo corresponderán al 25 % del área neta del terreno.

• **ZONA 3 : SECTOR CARTAGUITO - LA PLANTA**

1 **DELIMITACION :** Su centro poblado se considera suelo urbano y está delimitado a partir de la vía que conduce a Termales, entrando por su vía de acceso hasta la Fábrica Plasteón Ltda., incluida ésta, 100 m a cada lado de la vía y definido por las siguientes coordenadas en dirección sur N 1'029.925 : 1'163.156 - sobre la vía que de Santa Rosa conduce al Hotel Termales Arbeláez sobre las coordenadas N 1'029.444 -1'163.050 E, N 1'029.720 -1'162.860 E, continuando la línea del perímetro Urbano sobre las coordenadas N 1'030.303 -1'162.595 E, N 1'030.330 -1'163.451 E, N 1'030.109 -1'163.741 E, N 1'029.707 -1'163.872 E, N 1'029.925 -1'163.156 E.

2 **APTITUD DEL SUELO :** Determinado por las áreas de restricción ambiental según Decreto 1245 de CARDER.(ver Plano anexo)

3 **USOS SUGERIDOS :**

Vivienda campestre aislada Comercio de soporte a la actividad turística (Hosterías, restaurantes, viveros)

4 **REGLAMENTACION :**

Vivienda : Una unidad de vivienda cada 2000 m² Índice de ocupación: 10 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2.5 pisos. Aplicación de la NSR 98 Aplicación de la norma según Micro zonificación sísmica. Se recomienda el uso de materiales y conservación de la tipología Arquitectónica de la Región. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos.

Comercio: Índice de ocupación 20 %/ área neta del terreno. Altura máxima 2 pisos. Aplicación de la NSR 98 Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada establecimiento la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos. Disposición de áreas de parqueo (mínimo faja de 15 m) dentro del área neta del lote.

• **ZONA 4 : VIA A SECTOR TERMALES ARBELÁEZ**

- 1 **DELIMITACION :** Desde el punto de coordenadas N 1´030.109- 1´163.741 E sobre el norte de la vía, por su margen sur en el punto de coordenadas N 1´029.707- 1´163.872 E, sector que incluye una faja de 100m a cada lado de la vía principal a partir del área de reserva vial (4 m a cada lado de la vía , a partir de su sección típica establecida)
- 2 **APTITUD DEL SUELO:** Determinado por las áreas de restricción ambiental según Decreto 1245 de CARDER.(ver Plano anexo)
- 3 **USOS SUGERIDOS:** Vivienda aislada (una vivienda por cada 2000 m2). Comercio de apoyo a la actividad turística (restaurante - hosterías) Actividad institucional (edificaciones de carácter educativo).

4. REGLAMENTACION:

Vivienda : Una unidad de vivienda cada 2000 m² Índice de ocupación 10 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2.5 pisos Aplicación de la NSR 98 Aplicación de la norma según Micro zonificación sísmica. Se recomienda el uso de materiales y conservación de la tipología Arquitectónica de la Región. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos.

Comercio : Índice de ocupación 20 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2 pisos. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada establecimiento la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos. Área de cesión para parqueo (mínimo faja de 15 m) dentro del área neta del lote.

Institucional : Índice de ocupación del 30%. Retiros mínimos sobre la vía , después del retiro por cesión vial, se exigirá 2.5 veces la altura de la edificación, el posterior y laterales serán el equivalente a 2 veces la altura de la edificación. Altura máxima 3 pisos. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada edificación la Planta de tratamiento de aguas - la certificación sobre disponibilidad del servicio de acueducto del sector o la empresa municipal - Plan de manejo de residuos sólidos. Determinar dentro del proyecto las áreas destinadas para manejo ambiental, que, como mínimo, corresponderán al 30 % del área neta del terreno.

• **ZONA 5: VIA A SECTOR TERMALES SAN VICENTE**

- 1 **DELIMITACION :** Desde el punto denominado LAS PARTIDAS hacia el norte de la vía que del casco urbano conduce hacia el sector de los Termales en el punto de coordenadas N 1´030.330- 1´163.451 E, hacia el sur sobre la misma vía delimitado por las coordenadas N 1´030.010 - 1´164.478 E , en una faja de 100 m a cada lado de la vía principal a partir del área de reserva vial (4 m a cada lado de la vía, a partir de la sección típica establecida), hasta el sitio donde actualmente se localiza el hotel Termales Arbeláez.

2 **APTITUD DEL SUELO** : Determinado por las áreas de restricción ambiental según Decreto 1245 de CARDER.(ver Plano anexo)

3 **USOS SUGERIDOS** :

Vivienda aislada (una vivienda por cada 2000 m2) Comercio de apoyo a la actividad turística (restaurante - hosterías) Actividad institucional (edificaciones de carácter educativo).

4. **REGLAMENTACION** :

Vivienda : Una unidad de vivienda cada 2000 m² Índice de ocupación 10 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2.5 pisos. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación sísmica. Se recomienda el uso de materiales y conservación de la tipología Arquitectónica de la Región. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico, la conexión al acueducto veredal y Plan de manejo de residuos sólidos.

Comercio : Índice de ocupación 20 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2 pisos. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada establecimiento la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos. Área de cesión para parqueo (mínimo faja de 15 m) dentro del área neta del lote.

Institucional : Índice de ocupación del 30%. Retiros mínimos sobre la vía, después del retiro por cesión vial, se exigirá 2.5 veces la altura de la edificación, el posterior y laterales serán el equivalente a 2 veces la altura de la edificación. Altura máxima 3 pisos Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada edificación la planta de tratamiento de aguas, la certificación sobre disponibilidad del servicio de acueducto del sector o la empresa municipal y Plan de manejo de residuos sólidos. Determinar dentro del proyecto las áreas destinadas al manejo ambiental, como mínimo corresponderán al 30 % del área neta del terreno.

• **ZONA 6 : VIA TRONCAL DE OCCIDENTE**

1 **DELIMITACION** : Desde el límite del perímetro urbano en los puntos de coordenadas N 1031.730' - 1160.156 E, N 1'030.838 - 1'159.090 E, N 1030.551- 1159.369 E, N 1'031.007 - 1159.882 E, N 1'031.453 - 1'160.375 E, en una faja de 200 m a cada lado de la vía a partir del área de reserva vial (15 m a cada lado a partir del eje de la vía)

2 **APTITUD DEL SUELO** : Determinado por las áreas de restricción ambiental según Decreto 1245 de CARDER.

3 **USOS SUGERIDOS** :

Servicios complementarios a la vía (estación de servicio, restaurante, comercio de baja densidad)

4. **REGLAMENTACION** :

Comercio : Índice de ocupación 20 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2 pisos Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada edificación la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos.

Industria : Índice de ocupación del 30%. Retiro, sobre la vía, después del retiro por cesión vial, se exigirá 2.5 veces la altura de la edificación, el posterior y laterales será el equivalente a 2 veces la altura de la edificación. Cesión para equipamiento comunitario mínimo de 1.8m² por empleado de la empresa. Cesión para manejo ambiental de 5m² por habitante. Altura máxima 4 pisos o su

equivalente. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada construcción la Planta de tratamiento de aguas - la certificación sobre disponibilidad del servicio de acueducto del sector o la empresa municipal - Plan de manejo de residuos sólidos - estudio de impacto ambiental del producto industrial o su proceso.

• **ZONA 7: VIA RETORNO**

1 **DELIMITACION** : Por el norte en el punto de coordenadas N 1'031.453 - 1'160.375 E, siguiendo el retiro con la vía Troncal de Occidente hasta el punto de coordenadas N 1'031.007 - 1'159.882 E, hasta su intersección con la actual vía a Pereira en el Punto de coordenadas N 1'029.551 - 1'160.010 E, N 1'029.768 - 1'160.194 E, a partir de estos puntos siguiendo el perímetro urbano hasta el punto de inicio, sobre su costado oriental se determina una faja de 200 comprendida entre el límite exterior del área de reserva vial (15m a cada lado a partir del eje de la vía) y el perímetro urbano. Sobre el costado occidental en una faja de 200 m a partir del área de reserva vial (15m a cada lado a partir del eje de la vía) en todo su trayecto.

2 **APTITUD DEL SUELO** : Determinado por las áreas de restricción ambiental según Decreto 1245 de CARDER.

3 **USOS SUGERIDOS** :

Para la faja Oriental : Comercio baja densidad. Servicios complementarios a la vía (estación de servicio, restaurante, comercio de baja densidad)

Para la faja Occidental: Vivienda campestre aislada. Una unidad de vivienda cada 2000m²

Índice de ocupación: 10 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2.5 pisos

Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación sísmica

Se recomienda el uso de materiales y conservación de la tipología Arquitectónica de la Región

En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico

- la conexión al acueducto veredal Plan de manejo de residuos sólidos.

4. **REGLAMENTACION** :

Comercio y servicios:

Índice de ocupación 20 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 1 piso

Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada edificación la construcción de tanque séptico - la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos. Cesión para parqueo de mínimo 15m a partir de la reserva vial

Para la faja Occidental:

Vivienda campestre aislada Una unidad de vivienda cada 2000m² Índice de ocupación 10 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2.5 pisos Aplicación de la NSR 98 Aplicación de la norma según Micro zonificación sísmica

Se recomienda el uso de materiales y conservación de la tipología Arquitectónica de la Región

En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico

- la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos.

• **ZONA 8 : SECTOR EL LEMBO**

1 **DELIMITACION** : A partir del perímetro urbano en el punto de coordenadas 1.034545N, 1.161.535E, sobre el Río San Eugenio, siguiendo el curso de la Q. El Silencio, aguas arriba, hasta el cruce de la Vía a Chinchiná, hacia el norte por ésta hasta la vía que conduce al centro poblado de el Lembo, en una faja de 100 m a ambos lados de esta vía, a partir del área de reserva vial, hasta donde se cierra el circuito de coordenadas que delimitan la cabecera del centro poblado. Su centro poblado se considera Suelo Urbano y se extiende desde la bocacalle El Jazmín, 100 m a cada lado de la vía hasta 1 Km. adelante en dirección a la vereda San Juan. Sus proyectos, entonces, deberán acogerse a la reglamentación del suelo urbano.

- 2 **APTITUD DEL SUELO** : Determinado por las áreas de restricción ambiental según Decreto 1245 de CARDER.(ver Plano anexo)

3 **USOS SUGERIDOS** :

Vivienda unifamiliar agrupada en el centro poblado, regido por las normas de la zona urbana. Vivienda unifamiliar campestre aislada en la zona suburbana. Comercio de soporte a la actividad turística (Hosterías, restaurantes, viveros) Institucional.

4 **REGLAMENTACION** :

Vivienda : En la zona suburbana una unidad de vivienda cada 2000m² Índice de ocupación 10% sobre área neta del terreno. En el centro poblado, iguales condiciones del sector urbano. Altura máxima 2.5 pisos. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación sísmica. Se recomienda el uso de materiales y conservación de la tipología Arquitectónica de la Región. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico, la conexión al acueducto veredal - Plan de manejo de residuos sólidos.

Comercio : Altura máxima 2 pisos. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada establecimiento la construcción de tanque séptico, la conexión al acueducto veredal, Plan de manejo de residuos sólidos. Disposición de áreas de parqueo en el área neta del lote.

Institucional : Índice de ocupación del 30%. Retiros mínimos sobre la vía, después del retiro por cesión vial, se exigirá 2.5 veces la altura de la edificación, el posterior y laterales serán el equivalente a 2 veces la altura de la edificación. Altura máxima 3 pisos. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada edificación la planta de tratamiento de aguas - la certificación sobre disponibilidad del servicio de acueducto del sector o la empresa municipal - Plan de manejo de residuos sólidos. Determinar dentro del proyecto las áreas destinadas al manejo ambiental, como mínimo el 30 % del área neta del terreno.

• **ZONA 9 : SECTOR GUACAS**

- 1 **DELIMITACION** : A partir del perímetro urbano en el punto de la Q. El Silencio bajo la vía que conduce al centro poblado de Guacas, en una faja de 100 m a partir del área de reserva vial, a cada lado de la vía en mención, hasta donde se cierra el circuito de coordenadas que delimitan la cabecera del centro poblado. Este centro poblado se considera Suelo Urbano y está comprendido 100 m a cada lado de la vía central, incluyendo los 200 antes de llegar a ésta del ramal vial proveniente de El Jazmín y 100 m a ambos lados de esta vía; y hasta 100 m a partir de la bifurcación, sobre los ramales que llevan a Santa Rita y La Viga, incluyendo 100 m a cada lado del eje de estos ramales. Sus proyectos, entonces, deberán acogerse a la reglamentación del suelo urbano.

- 2 **APTITUD DEL SUELO** : Determinado por las áreas de restricción ambiental según Decreto 1245 de CARDER.(ver Plano anexo)

3 **USOS SUGERIDOS** :

Vivienda campestre aislada Comercio de soporte a la actividad turística (Hosterías, restaurantes, viveros, uso institucional)

4 **REGLAMENTACION** :

Vivienda : Una unidad de vivienda cada 2000 m² Índice de ocupación 10 % sobre área neta del terreno. Altura máxima 2.5 pisos. Aplicación de la NSR 98. Aplicación de la norma según Micro zonificación sísmica. Se recomienda el uso de materiales y conservación de la tipología Arquitectónica de la Región. En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada vivienda la construcción de tanque séptico, la conexión al acueducto veredal, Plan de manejo de residuos sólidos.

Comercio : Altura máxima 2 pisos, Aplicación de la NSR 98, Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica, En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada establecimiento la construcción de tanque séptico, la conexión al acueducto veredal, Plan de manejo de residuos sólidos. Disposición de áreas de parqueo (mínimo faja de 15 m) dentro del área neta del lote.

Institucional : Índice de ocupación del 30%, Retiros mínimos sobre la vía, después del retiro por cesión vial, se exigirá 2.5 veces la altura de la edificación, el posterior y laterales serán el equivalente a 2 veces la altura de la edificación. Altura máxima 3 pisos, Aplicación de la NSR 98, Aplicación de la norma según Micro zonificación Sísmica, En cuanto a Saneamiento Ambiental se exigirá para cada edificación la Planta de tratamiento de aguas, la certificación sobre disponibilidad del servicio de acueducto del sector o la empresa municipal - Plan de manejo de residuos sólidos y áreas de manejo ambiental, como mínimo el 30 % del área neta del terreno.

TITULO V

ACTUACIONES URBANÍSTICAS: CONCEPTO, TIPOS, CARACTERÍSTICAS, SISTEMAS DE GESTION Y FORMAS DE EJECUCIÓN

ARTICULO 106: CONCEPTO ACTUACION URBANISTICA

Las actuaciones urbanísticas tipifican y regulan diferentes procesos a través de los cuales se construye el espacio urbano, se aprovecha mejor el suelo y se logra su optimización. Cuando, para este efecto, el Municipio deba realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, queda autorizado a establecer su participación en esta plusvalía. En desarrollo del Art. 36 de la Ley 388 de 1997 son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles las cuales se definen así:

a.- **ACTUACION DE PARCELACIÓN:** Referida a la subdivisión de un terreno sin adecuar, generalmente en lotes de menor tamaño, con reservas de áreas viales que dan lugar a un trazado y a una forma de articulación de las nuevas parcelas con la red vial principal. La actuación de parcelación será determinada por acto administrativo mediante la expedición de una licencia de parcelación, en la cual se autoriza al propietario de determinado predio de subdividir, vender y comercializar, previo el cumplimiento de los deberes de reserva de áreas para la circulación y acceso a los predios resultantes y el cumplimiento de las normas adoptadas en el POT y demás normas contempladas en el Decreto 1052 de 1998.

b.- ACTUACION DE URBANIZACION

Es la adecuación de terreno a fin de habilitarlo para su posterior construcción, haciéndolo apto para la futura localización de actividades urbanas, mediante la delimitación de vías locales y manzanas resultantes, la dotación de infraestructura y la provisión de áreas para las cesiones gratuitas y afectaciones obligatorias.

c.- ACTUACION DE EDIFICACION

Implica el desarrollo de las edificaciones aptas para contener el ejercicio de actividades localizadas, conjuntamente con las acometidas para los servicios públicos domiciliarios y las obras que hacen funcionalmente útiles los espacios y las áreas comunales complementarias.

PARÁGRAFO: Para los efectos de este título las actuaciones urbanísticas se formalizarán mediante una autorización administrativa denominada licencia, la cual será expedida por el Curador Urbano o el Secretario de Planeación Municipal previa observancia de los requisitos, clase de suelo, naturaleza y fines de la actuación y normas exigidas en el Decreto 1052 de 1998, en este POT, y en las demás disposiciones reglamentarias y concordantes de aplicación

ARTICULO 107: DEFINICION DE ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES

Se entiende por actuaciones urbanas integrales aquellas que desarrollan proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el POT, o en Planes parciales que hayan sido formulados según las directrices de tales políticas y estrategias.

ARTICULO 108: CARACTERÍSTICAS

Las actuaciones urbanas integrales que se adelanten en el Municipio de Santa Rosa de Cabal deben reunir las siguientes características:

- a.- Deben estar contempladas en el POT o en Planes parciales debidamente aprobados.
- b.- Integrar siempre un instrumento de gestión urbana del suelo y al menos dos (2) componentes de acción sectorial del Municipio sobre la estructura espacial de la ciudad.
- c.- Deben garantizar un impacto estructural sobre aquellas políticas y estrategias de ordenamiento urbano, calidad de vida y organización espacial de la ciudad, que estén debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.
- d.- Deben contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

ARTICULO 109: COMPONENTES DE LA ACCION SECTORIAL DEL MUNICIPIO

De conformidad con el parágrafo 1º, Art. 113 de la Ley 388 de 1997 y, para efectos del POT, se entiende como componentes de la acción sectorial del Municipio de Santa Rosa de Cabal, las decisiones administrativas, los programas o proyectos referentes a:

- a.- La regulación de los usos del suelo y su incorporación al desarrollo urbano
- b.- El espacio público de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1504 de 1998.
- c.- La Vivienda de Interés Social .
- d.- El mejoramiento Integral de asentamientos y la renovación urbana.
- e.- El saneamiento básico y el manejo ambiental.
- f.- La construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte.
- g.- La construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano.

ARTICULO 110: PARTICIPACIÓN DE LA NACIÓN EN ACTUACIONES URBANAS

Para el desarrollo de proyectos de actuaciones urbanas integrales que, por sus características, sean similares o derivadas de los instrumentos de Planificación para cuya ejecución se precise el concurso de la Nación, el Municipio presentará un estudio que permita establecer el impacto espacial y urbano del proyecto sobre el cual se solicita su apoyo, y será el Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua potable quien, previa evaluación, determinará la participación correspondiente de la Nación.

ARTICULO 111: EJECUCION DE ACTUACIONES URBANAS COMO MACROPROYECTOS

Las actuaciones Urbanas integrales que ejecute el Municipio de Santa Rosa de Cabal serán desarrolladas mediante Macroproyectos urbanos, los cuales de conformidad con el Art. 114 de la Ley 388 de 1997 comprenden el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana para orientar el crecimiento general de la ciudad.

Las características comunes que, como mínimo, deberán involucrar los Macroproyectos serán 1-1

- 1 Acciones que permitan la solución integral al problema considerado.
- 2- Vinculación de las entidades públicas y privadas a quienes les concierne, mediante una concertación idónea demostrada en un acuerdo urbano que la sustente.
- 3 Establecer los procedimientos mediante los cuales el Municipio participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas en el Macroproyecto y una distribución equitativa de cargas y beneficios entre los agentes involucrados en la operación.

CAPITULO I

UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA

ARTICULO 112: DEFINICIÓN

La Unidad de Actuación Urbanística (UAU) corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuya delimitación debe quedar explícitamente señalada en el Plan parcial, la cual va a ser urbanizada o construida en suelos urbanos, como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto de cargas y beneficios .

ARTICULO 113: CONFORMACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La Unidad de Actuación urbanística tendrá como base para su conformación el cumplimiento de los criterios fijados en el POT y Planes Parciales que lo desarrollen, siendo necesaria además la observancia de las siguientes condiciones:

- a.- En el POT o en los Planes parciales se podrá determinar el desarrollo o construcción prioritario de inmuebles que conformen unidades de Actuación urbanística
- b- La UAU debe tener un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en el POT y el Plan parcial para la zona delimitada.

- c- Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que demuestren su viabilidad y conveniencia desde el punto de vista privado y público.
- d- Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan .
- e- Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución

ARTICULO 114: CRITERIOS PARA DELIMITACION DE LAS UAU

La delimitación propuesta para una Unidad de Actuación urbanística deberá incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción las siguientes:

- a- Las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en este POT y Plan Parcial para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
- b- Los inmuebles vinculados y un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista .
- c Las Unidades de actuación urbanística se delimitarán de forma que permita el cumplimiento conjunto de las Cargas y los Beneficios entre sus propietarios
- d- El proyecto de Delimitación de la Unidad de actuación Urbanística podrá ser elaborado por la secretaria de Planeación del Municipio, por el FOVISCABAL o autoridad competente que haga sus veces o bien por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros contenidos en el POT, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente Plan parcial .

PARÁGRAFO : La Secretaría de Planeación tendrá en cuenta las disposiciones del Decreto 1507 de Agosto 4 de 1998 y demás normas legales sobre la materia para evaluar la elaboración, formulación, comunicación, publicación, aprobación, notificación e inscripción del acto de delimitación y demás procedimientos administrativos relacionados con las UAU.

ARTICULO 115: CONDICIONES PARA REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN UAU

- a- Toda Unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el Municipio de Santa Rosa de Cabal .
- b- Para el efecto correspondiente, este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de dónde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la Unidad .
- c- En observancia del Art. 23 del Decreto 1507 de 1998, las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación urbanística incluirán, entre otros, los siguientes componentes :
 - 1- Las cesiones.

- 2- La realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, energía y telecomunicaciones .
 - 3- Las cesiones para parques y zonas verdes o espacio público
 - 4- Las cesiones para vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.
- d- Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y, en consecuencia, deberán ser recuperadas mediante: tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, Impuesto predial o cualquier otro sistema que adopte la administración municipal que garantice el reparto de las cargas y beneficios de esas inversiones

ARTICULO 116: DETERMINANTES DE LA COMPENSACIÓN

En aplicación de lo dispuesto por el Decreto 1420 de 1998, para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto 151 de 1998, para el cálculo de reparto de cargas y beneficios y para la delimitación de las UAU, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipología del terreno, edificación o construcción, usos e índices de su tramo urbano original.

PARÁGRAFO: El Municipio pondrá en práctica la metodología que, para el efecto, adopte el Ministerio de Desarrollo, aplicando lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios al Interior de las UAU, así como también en lo pertinente a la estructuración de los procedimientos y sistemas de gestión .

CAPITULO II

MECANISMOS DE GESTION E INSTRUMENTOS DE FINANCIACION PARA LA EJECUCION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 117: ORIGEN DE LAS UAU Y LOS PLANES PARCIALES

Para establecer los objetivos y los instrumentos de gestión, la realización de Planes parciales y UAU deben considerar el origen de la iniciativa, si es pública, privada o mixta.

ARTICULO 118: DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

Las actuaciones de Parcelación, Urbanización y Edificación comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferentes. Según la iniciativa de la gestión para desarrollarlas, las UAU se denominan así :

- a.-- De gestión Individual: Corresponde a aquellas acciones realizadas por propietarios individuales en forma aislada

- b.- De gestión Asociativa: Es aquella que vincula un grupo de propietarios o actores asociados en la gestión voluntariamente o de manera obligatoria.
- c.- De gestión pública: iniciativa del sector público a través de las entidades competentes

PARÁGRAFO : El Municipio deberá dar prioridad a la gestión urbanística asociativa, como mecanismo para lograr transformaciones del territorio, en sectores que, por sus características, no pueden solucionar determinada problemática urbana mediante gestión individual.

ARTICULO 119: SISTEMAS DE GESTION

Se definen como el conjunto articulado de procedimientos jurídico-técnicos, mediante los cuales se aplican los instrumentos de gestión y se hacen efectivas las actuaciones urbanísticas en determinado ámbito territorial previamente delimitado, con el fin de implementar las decisiones de Planificación. De acuerdo a la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

ARTICULO 120: SISTEMA DE GESTION PRIVADA

Se aplica a aquellos sectores definidos en el POT o en Planes parciales en los cuales, por razones de rentabilidad y posibilidad de asumir las cargas de la intervención, la iniciativa y la gestión es realizada en su totalidad por propietarios individuales en forma aislada.

ARTICULO 121: SISTEMA DE GESTION PUBLICA

Se entiende por sistema de gestión pública aquella en que el estado o Municipio, o a través de sus entidades públicas, realiza acciones urbanísticas referidas a las decisiones administrativas, encargándose de las actuaciones urbanísticas que les son propias relacionadas con el ordenamiento del territorio Municipal y la intervención urbana.

ARTICULO 122: SISTEMA DE GESTION MIXTA

Se entiende por sistema de gestión mixta cuando para el desarrollo de la diferentes actuaciones urbanísticas se emplean formas de asociación entre el sector privado y el sector público

ARTICULO 123: CONFORMACION DE LA ENTIDAD GESTORA

Para cualquier intervención que se desarrolle mediante gestión pública, privada o mixta y que implique Integralidad y gestión asociativa, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo a las determinaciones emanadas de los instrumentos de Planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de los establecidos por la Ley.

ARTICULO 124: CREACION DE ENTIDADES ESPECIALES.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas previstas en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen, el Municipio o entidades municipales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en la materia.

ARTICULO 125: SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACION INMOBILIARIA

- a.- Sistema de reajuste de tierras: Consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica tales como vías, parques, redes de acueducto, redes de gas, energía eléctrica y teléfonos

- b.- Proyectos de Integración Inmobiliaria: Su objeto consiste en reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos. Estos mecanismos podrán utilizarse en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana.

ARTICULO 126: DESARROLLO DE LOS MECANISMOS

- 1.- Mediante el mecanismo de Reajuste de tierras o integración inmobiliaria se realizará la ejecución de la UAU siempre que, para su desarrollo, se requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o bien cuando sea necesario para garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios.
- 2.- Cuando se utilice alguno de los anteriores mecanismos para el desarrollo de UAU y según se trate de urbanización en suelo de expansión o de tratamientos de renovación o redesarrollo en suelo urbano, se constituirá la unidad gestora según convenio entre los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico que forma parte del Plan Parcial. Con éste deberá presentarse ante Planeación Municipal el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles con la aprobación de partícipes que representen, al menos, el 51% de la superficie comprometida en la UAU. Señalará asimismo las reglas para la valoración de los inmuebles y tierras aportados tanto antes como después de la ejecución. Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, o mediante compensación económica cuando ello no fuere posible, según lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 388 de 1997.

TRÁMITE DEL REAJUSTE O INTEGRACIÓN:

Aprobado el proyecto se otorgará la escritura pública de reajuste o integración inmobiliaria en la cual se identifican los partícipes, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. Se señalarán las cesiones gratuitas y el nuevo loteo y, finalmente, las restituciones de los aportes en nuevos lotes, el valor de éstos y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura deberá ser registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos, según lo señalado en el Art. 46 de la norma citada. Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes a la UAU. Una vez recibidas las obras de urbanización podrá adelantarse la construcción independiente de los lotes adjudicados por sus propietarios, previa la obtención de la Licencia de construcción respectiva.

COOPERACION ENTRE PARTÍCIPES

La ejecución de la UAU podrá desarrollarse mediante el sistema de cooperación entre partícipes cuando no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y los beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, previa aprobación del Plan Parcial por parte de Planeación Municipal. La distribución de las cargas y beneficios se hará mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según se acuerde en el Plan Parcial. Deberá conformarse la Unidad Gestora y los predios conformantes quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización incluidos en dicho Plan, según lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 127: FONDO DE COMPENSACIÓN URBANA

Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, créase el Fondo de Compensación Urbana de Santa Rosa de Cabal,

que será administrado por la División de Vivienda de Interés Social, Reforma y Compensación Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo.

ARTICULO 128: INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Son instrumentos financieros, los siguientes:

- | | |
|---|---------------------------------|
| a.- La participación en Plusvalía | b.- Pagarés de Reforma Urbana |
| c.- Bonos de reforma Urbana | d.- Impuesto de estratificación |
| e.- Contribución de valorización | f.- Sobre tasa de la gasolina |
| g.- La compensación mediante transferencia de derechos de Construcción y Desarrollo | |

En cuanto a su definición, hechos generadores, acciones urbanísticas que dan lugar a éstos, y procedimientos, se encuentran mencionados en el Documento Técnico de Soporte (Pág. 182 a 184), el cual hace parte integrante del POT y en el Decreto 151 de 22-01-1998.

PARÁGRAFO: La plusvalía es el mayor valor que adquiere un predio por acciones urbanísticas ejecutadas por el Municipio, debido a lo cual éste se hace partícipe de aquel mayor valor y debe cobrarlo al tenor del inciso 2º, Art. 82 de la C.N. Fíjase en cincuenta por ciento (50%) la participación del Municipio en la plusvalía de los predios e inmuebles beneficiados con sus actuaciones urbanísticas. La determinación del efecto plusvalía se efectuará mediante el avalúo descrito en el Art.141 del POT y su cobro se ceñirá a las disposiciones contenidas en el Decreto 1599 de 1998. El propietario del inmueble podrá pagar la participación en la plusvalía en una o varias de las formas descritas en el Art. 19 del Decreto 1599/1998, mediante concertación con el Municipio, así:

- 1- En dinero efectivo
- 2- Transfiriendo al Municipio, mediante escritura pública debidamente registrada, una porción del predio plusvaluado con valor equivalente al monto de la participación cobrada.
- 3- Transfiriendo como canje terrenos localizados en otras zonas del área urbana.
- 4- Asociándose con el Municipio para adelantar proyectos de construcción en los cuales otorgará al ente territorial un valor accionario o interés social equivalente al valor liquidado por concepto de plusvalía. La Administración, previa autorización del Concejo Municipal, podrá emitir y colocar títulos valores como instrumento alternativo para hacer efectiva su participación en la plusvalía
- 5- Construcción a su costa, por un valor equivalente a la participación estatal, y entrega formal mediante escritura pública de alguna obra de infraestructura que requiera el Municipio.

Son hechos generadores de la plusvalía, los relacionados en el Art. 2º del Decreto 1599 del 6 Agosto 1998:

- a. La incorporación del suelo rural a suelo urbano, suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- b. El establecimiento o la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez
- d. La ejecución de obras públicas previstas en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y que no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

En Santa Rosa de Cabal las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas anteriores, son el perímetro urbano (el primer hecho generador para aquellos predios que anteriormente estaban por fuera de él), las zonas de expansión urbana, las zonas suburbanas y demás sectores que reciban tratamiento de zona urbana, los cuales serán tenidos en cuenta, en conjunto o c/u por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere el caso. Se aplicará la metodología descrita en los Art.75 y ss de la Ley 388 de 1997 y en los Art. 4 a 8 del Decreto 1599 del 6 Agosto 1998. La liquidación de la participación se ajustará de acuerdo con el IPC a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación respectivo. (Art. 12, Decreto 1599/1998). El Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por m² en cada una de las zonas o subzonas consideradas en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su adopción o revisión. La persona o entidad encargada del avalúo (IGAC o peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas inmobiliarias) contará con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. (Art.13 Decreto 1599/1998) siguiendo los procedimientos señalados en el Decreto 1420/1998. Con base en la determinación del efecto plusvalía/ m², el Alcalde liquidará dentro de los 45 días hábiles siguientes el efecto plusvalía causado para c/u de los inmuebles objeto de la misma y aplicará la tasa del 50% correspondiente al Municipio. A partir de la fecha cuando la Administración disponga de la liquidación para cada predio afectado, contará con 30 días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo publicará en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Municipio, como también a través de edicto fijado en la Alcaldía. Contra estos actos procederá solo el recurso de reposición en los términos previstos en el CCA. Una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de c/u de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia de dominio sobre los mismos será requisito esencial el certificado de pago de la participación en la plusvalía a favor del Municipio.

DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN:

El producto de participación en la plusvalía a favor del Municipio se destinará prioritariamente a:

- a- Compra de predios para desarrollar proyectos de VIS.
- b- Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
- c- Proyectos de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos de la red del espacio público urbano.
- d- Financiamiento de la infraestructura vial y del sistema de transporte masivo.
- e- Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de UAU.
- f- Pago del precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
- g- Fomento de la creación cultural y el mantenimiento del patrimonio cultural del Municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.

CAPITULO III

ACTUACIONES URBANÍSTICAS RELACIONADAS CON LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS

ARTICULO 129: ACTUACIONES SOBRE TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN

Las actuaciones relacionadas con este tratamiento o potencialidad de utilización del suelo son mecanismos que se adoptan para la protección de aquellas áreas, conjuntos o inmuebles que forman parte del territorio municipal, identificadas en el POT o Planes parciales por sus características históricas, artísticas, urbanísticas, arquitectónicas y ambientales y que ameritan salvaguardarse como patrimonio cultural y natural.

ARTICULO 130: APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

En cumplimiento del Decreto 151 de 1998, la aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, genera para sus propietarios una limitación a su derecho de construirlos y desarrollarlos, para lo cual se adopta como parte integral del POT el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Risaralda IPAR (relación de inmuebles de Santa Rosa de Cabal) elaborado por la SCA y contratado por la Gobernación de Risaralda en 1997. Para compensar esta limitación, se crean a favor de éstos los derechos transferibles de construcción y desarrollo.

ARTICULO 131: MECANISMO DE LA COMPENSACIÓN

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. y tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de utilidad pública se declaran como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles

Los normas aplicables y mecanismos para compensar los predios afectados con la aplicación del tratamiento de conservación son, entre otros, los siguientes :

1. La compensación por tratamiento de conservación se pagará sólo por una vez y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación.
2. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieren pagado compensaciones en términos del Decreto 151 de 1998 adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

ARTICULO 132: ACTUACIONES URBANÍSTICAS RELACIONADAS CON EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Las actuaciones urbanísticas serán aquellas dirigidas a introducir modificaciones sustanciales en el uso del suelo y los índices de edificabilidad, para detener procesos de deterioro físico ambiental de ciertas áreas urbanas o para racionalizar la utilización de su estructura urbana.

PARÁGRAFO: Estos procesos podrán incluir también tratamientos de conservación en los términos de este acuerdo .

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA ADQUISICIÓN DE BIENES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA O ENAJENACIÓN FORZOSA

ARTICULO 133: ACCIÓN URBANÍSTICA PARA ADQUIRIR O EXPROPIAR

El presente capítulo tiene como objetivo establecer los instrumentos, procedimientos y preceptos legales que deben tenerse en cuenta para la adquisición y expropiación de inmuebles que, en cumplimiento de la función pública del ordenamiento del territorio municipal, debe ser ejercida mediante la acción urbanística.

ARTICULO 134: ENTIDADES COMPETENTES PARA ADQUIRIR O EXPROPIAR.

El Municipio de Santa Rosa de Cabal, y sus entes descentralizados del orden Municipal como son: los establecimientos públicos, las empresas industriales y Comerciales del Estado y Sociedades de Economía mixta asimiladas a las anteriores que estén expresamente facultados por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades contempladas en el Art. 58º de la Ley 388 de 1997 podrán decretar o adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles .

ARTICULO 135: CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACIÓN CON EL POT

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que realice el Municipio de Santa Rosa de Cabal y sus entes descentralizados en desarrollo de la Ley 388 de 1997 se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el presente POT.

PARÁGRAFO : Lo dispuesto en el inciso anterior no será aplicable, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso ser objeto de calificación de manera similar a la estipulada para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa

ARTICULO 136: MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERÉS SOCIAL:

Se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social, para efectos de decretar su expropiación, además de las razones contenidas en otras Leyes vigentes, la adquisición de inmuebles para destinarlos a los fines contemplados en el Art. 58 de la Ley 388 de 1997, a saber:

- 1- Construcción de infraestructura social en salud, educación, recreación, centrales de abastos y seguridad ciudadana.
- 2- Rehabilitación de inquilinatos, reubicación de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo y desarrollo de proyectos de VIS, incluyendo legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a los contemplados en los Art. 53 y 54 de la Ley 9ª de 1989 cuyos principales apartes dicen: %aexisten motivos de equidad para decretar la expropiación sin indemnización cuando el propietario de un inmueble en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o fuera del perímetro sanitario y urbano, o sin contar con las licencias o permisos requeridos, aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda, prometa en venta, promueva o tolere su ocupación para VIS...Los ocupantes tendrán derecho a que el Municipio les otorgue escritura de propiedad sobre los lotes ocupados, sin que haya lugar a pagos adicionales... Se presume el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2... El Alcalde iniciará directamente el proceso de expropiación por vía

administrativa...Se presume que hay tolerancia del propietario cuando a) el promotor del asentamiento no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble por terceros. b) el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias necesarias para recuperar la posesión del inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con sus deberes procesales).

- 3- Proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- 4- Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- 5- Ejecución de proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- 6- Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- 7- Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, excepto EICE y empresas de economía mixta, siempre y cuando su localización y consideración de utilidad pública estén claramente determinados en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen.
- 8- Preservación del patrimonio cultural y natural incluido el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- 9- Constitución de zonas de reserva para expansión futura de la ciudad y para protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- 10- Urbanización y construcción prioritaria en los términos previstos en el POT.
- 11- Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de UAU, mediante reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.
- 12- El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

ARTICULO 137: PROCESO DE ENAJENACION VOLUNTARIA

En caso de negociación directa de aquellos inmuebles necesarios para desarrollar las actividades contempladas en el POT, en la Ley, el proceso de la enajenación voluntaria lo iniciará la autoridad competente para adelantarlos, observando el procedimiento señalado en el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y aquellas normas vigentes y aplicables a este proceso contenidas en la Ley 9 de 1989

ARTICULO 138: PROCESO DE EXPROPIACION POR VIA JUDICIAL.

La determinación que la expropiación se hará por vía judicial, deberá tomarse en forma obligatoria si transcurridos (30) treinta días después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y para el efecto se aplicará lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley 388 de 1998.

En lo correspondiente, la entidad demandante deberá seguir el procedimiento ordenado por el Art. 62 de la Ley antes citada y normas vigentes de la Ley 9 de 1989 y del Código de Procedimiento Civil. No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando el juez civil competente no hubiere dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

PARÁGRAFO- Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones sobre el particular, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, numeral 8 Art. 62.

ARTICULO 139: PROCESO DE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

1.- Podrá expropiarse por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando además de existir motivos de utilidad pública o interés social, la autoridad administrativa competente, de conformidad con los requisitos señalados en la Ley 388 de 1997, considere que existen especiales condiciones de urgencia.

2.- La determinación de que la expropiación se hará por vía administrativa, debe tomarse en forma obligatoria cuando la autoridad administrativa competente haya decidido que tiene tal carácter y si transcurridos (30) treinta días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el Art. 66 de la Ley 388 /97, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

3.- La autoridad competente dispondrá mediante acto debidamente motivado la expropiación administrativa pertinente, el cual debe contener los requisitos señalados en el Art. 68 de dicha Ley y observando igualmente en su procedimiento, términos, notificaciones, recursos y efectos, los Art. 67,68,69, 70 y 72 de la Ley 388 de 1997

PARÁGRAFO: Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por el Alcalde Municipal y de acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social en que se fundamente la declaratoria, las condiciones y finalidades de urgencia se referirán a las contempladas en el Art. 63 y los criterios consignados en el Art. 65 de la Ley 388/97

ARTICULO 140: PROCESO DE ENAJENACION FORZOSA

En aplicación de la Ley 388 de 1997 habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad de los terrenos o inmuebles que hayan sido declarados de desarrollo o construcción prioritaria en las condiciones y términos contemplados en su Art. 52, así:

- 1- Terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
- 2- Terrenos urbanizables no urbanizados en suelo urbano, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
- 3- Terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, en suelo urbano, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de un (1) año siguiente a su declaratoria.

Lo anterior, sin perjuicio de que tales inmuebles puedan ser objeto de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la misma Ley mencionada.

PARÁGRAFO: La declaratoria de desarrollo prioritario estará contenida en el programa de ejecución, de acuerdo con el POT o en el contenido del mismo POT. Los términos empezarán a

contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el POT o el Plan de Ejecución que declara el inmueble como de desarrollo prioritario y podrá prorrogarse hasta por un 50% siempre y cuando las obras realizadas representen al menos el 50% de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse, antes del vencimiento del plazo, al Alcalde quien, previo concepto de Planeación Municipal, no dará inicio al proceso de enajenación forzosa mientras no decida sobre la solicitud. Cuando existieran dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, también se podrá solicitar la prórroga al Alcalde; pero, en todo caso, las prórrogas sucesivas sumarán máximo diez y ocho (18) meses.

Cuando la enajenación forzosa se refiera a casos de desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística y prórrogas, afectará únicamente la parte no urbanizada o construida (los Art. 53 y 54 Ley 388/1997)

En todos los eventos anteriores para la iniciación del proceso de enajenación forzosa y su procedimiento se seguirán las reglas, términos y formas contenidas en los Art. 56 y 57 del citado precepto legal.

ARTICULO 141: ELABORACION DE AVALUOS

El Municipio de Santa Rosa de Cabal y demás entidades descentralizadas del orden Municipal facultadas por sus estatutos tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998, relacionadas con las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos por los cuales se debe determinar el valor comercial de los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los siguientes eventos:

- a- Adquisición Enajenación Voluntaria.
- b- Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
- c- Adquisición de inmuebles mediante proceso de expropiación por vía administrativa.
- d- Adquisición de Inmuebles a través del procedimiento de expropiación por vía judicial.
- e- Determinación del efecto de plusvalía
- f- Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
- g- Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el Art. 37 de la Ley 9 de 1989.

ARTICULO 142: DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL DE UN INMUEBLE

En aplicación de lo dispuesto en el Art. 2 del Decreto 1420 de 1998 se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

ARTICULO 143: AVALUOS EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL .

Para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen características de VIS y se requiera el avalúo para adelantar los procesos que previstos en los Art. 51 y 58 de la Ley 9 de 1989, Art. 95 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y Decreto No 540 del 20 de Marzo de 1998, se tendrá en cuenta

por los peritos evaluadores la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

ARTICULO 144: AVALUOS EN PROGRAMAS DE V.I.S MASIVA

Cuando se adelanten programas de titulación masiva que proyecten realizar el Municipio de Santa Rosa de Cabal, El fondo de vivienda Popular o entidades autorizadas para ello y se requiera el avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudir a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales, o de acuerdo a las disposiciones que emita el Instituto geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones o el gobierno Nacional.

PARAGRAFO.- En todo caso se observarán en la realización de avalúos para todos los eventos de adquisición de inmuebles y en desarrollo de las acciones urbanísticas, que deba desarrollar el Municipio en cumplimiento de la Ley 388 de 1997 como son las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas los preceptos y metodología estipulados en el Decreto 1420 de 1998, Resolución No 0762 del 23 de Octubre de 1998 expedida por el IGAC.

TITULO VI

PROGRAMA DE EJECUCION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 145: ADOPCIÓN

Adóptase el programa de ejecución correspondiente a la vigencia del período de la actual administración Municipal el cual se encuentra incluido en el Documento Técnico de Soporte del Plan, programa define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio, de conformidad con lo definido en el Plan de Desarrollo del Municipio de Santa Rosa de Cabal.

Este programa se integrará al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo y señala los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivo

TITULO VII

DISPOSICIONES FINES GENERALES Y TRANSITORIAS

ARTICULO 146: LICENCIAS, SUJECION AL P.O.T.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del Art. 99 de la Ley 388 de 1997 las autoridades competentes o dependencias debidamente autorizadas por la Ley, o por acuerdo otorgarán las licencias con sujeción a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento territorial de Santa Rosa de Cabal

y a las normas urbanísticas que lo desarrollen y complementen y de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos

En todo caso para la expedición de licencias e imposición de sanciones urbanísticas de que trata la Ley 388 de 1997 se aplicará en lo pertinente el Decreto 1052 de 1998.

ARTICULO 147: FACULTADES AL ALCALDE

Facúltase al Alcalde Municipal de Santa Rosa de Cabal, por el término de NUEVE (9) meses, contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo para ejercer las acciones urbanísticas contempladas en el Art. 8 de la Ley 388 de 1997 las cuales se encuentran AUTORIZADAS por el presente acto administrativo así como todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio

ARTICULO 148: VIGENCIA DEL POT, DE SUS COMPONENTES Y CONTENIDOS.

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Rosa de Cabal, tiene una vigencia mínima equivalente a tres períodos constitucionales de la administración municipal. Para efectos de este acto administrativo el primero de ellos termina el 31 de Diciembre del año (2003) dos mil tres, y sus contenidos son de corto plazo. El segundo período concluye el 31 de Diciembre de (2006) dos mil seis y sus contenidos son de mediano plazo; y la vigencia del 3º período termina el 31 de Diciembre del año 2009 dos mil nueve.

ARTICULO 149: REVISIÓN DEL POT, DE SUS COMPONENTES Y CONTENIDOS

Cuando en el curso de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial llegue a su término el período de vigencia de sus componentes y contenidos de corto y mediano plazo, deberá procederse a su revisión. También admitirá revisión el tema de las zonas de riesgo y protección que delimita el presente acuerdo en la medida en que estudios posteriores de reevaluación de éstas, que efectúen los organismos competentes, así lo requieran.

Durante este Trámite de revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.

Las revisiones estarán sometidas al procedimiento contenido en el Art. 25 de la Ley 388 de 1997 y deberán sustentarse en los parámetros e indicadores señalados en el Art. 28 Numeral 3 de la disposición legal en cita.

ARTICULO 150: SANCIÓN

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga expresamente las normas, actos y demás disposiciones que le sean contrarios

Dado en Santa Rosa de Cabal, en el salón de sesiones del H. Concejo Municipal, a los diez días del mes de Diciembre de 2000

WILLIAM GIRALDO CARMONA
PRESIDENTE

JULIO CÉSAR MARÍN FERNÁNDEZ

SECRETARIO