



PLAN BÁSICO  
DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

SANTA ROSA DE CABAL  
2023-2035

# Diagnóstico

# Santa Rosa de Cabal

Plan Básico de Ordenamiento Territorial  
Santa Rosa de Cabal 2022 -2035  
Junio 2022



# MIEMBROS DEL EQUIPO TÉCNICO 2021-2022

## Directora del Proyecto

Gloria Inés Guzmán Salamanca

## Comunicaciones

Andres Felipe Jiménez Ramírez

## Marco legal y Normativo

Julián Andrés Castaño Duque

Tatiana Restrepo Loaiza

## Dimensión Socioeconómica - Institucional – Gobernanza

Sandra Bibiana Vargas G

Jhoana Milena Zamorano García

Oscar Mesa Aguirre

Adriana Marcela Giraldo

## Dimensión Ambiental - Gestión del Riesgo

Dora Catalina Suarez Olave

Mauricio Henao Orozco

Natalia Duque Buriticá

Mónica Álzate Llano

Freddy Leonardo Franco Idárraga

Fabian Andrés Yara Amaya

Juan Pablo Gómez Hernández

Juan Manuel Álvarez Mariño

Sergio Gutiérrez Zarate

# MIEMBROS DEL EQUIPO TÉCNICO 2021-2022

## Dimensión Funcional - Servicios

Gloria Inés Guzmán Salamanca  
María Luisa López Álzate  
Juliana Lopez Gallego  
María Alejandra Herrera Hurtado  
María del Pilar Sánchez Beltrán  
Raidah Marcela Hernández Pérez  
Diego Alexander Escobar Escobar  
Jorge Alberto Montoya Gómez  
Marly Jalile Duque Ortiz  
Mauricio Jaramillo Hernández  
Felipe Ortega

## Estudiantes auxiliares de arquitectura:

Esteban Tabares Giraldo  
Valentina Marín Delgado.  
Jarod Yesid Cárdenas Cardona  
Juan Camilo Giraldo Salazar  
Jorge Alejandro González  
Javier Eduardo Castro Cárdenas  
Germán Andrés Roa Rojas  
Juliana Esteban Solarte

# Diagnóstico

## Introducción

### Titulo I:

**Capitulo 1: Marco Constitucional y legal**

**Capitulo 2: Metodología**

**Capitulo 3: Dimensión Socioeconómica- Cultural**

**Capitulo 4: Dimensión Institucional y Gobernanza**

**Capitulo 5. Dimensión funcional**

- Contexto regional
- Modelo de Ocupación Urbano-rural
- Sistema de Espacio Público
- Sistema de Equipamientos
- Usos del Suelo
- Edificabilidad- Aprovechamientos Urbanísticos
- Patrimonio Cultural
- Movilidad

**Capitulo 6: Conclusiones**

**Capitulo 7: Bibliografía**

**Titulo II: Dimensión Ambiental**

# Objetivos

## OBJETIVO GENERAL

Consolidar la imagen actual del territorio a partir del análisis de:

- Visión urbano-regional del municipio.
- Modelo de ocupación urbano, rural, suburbano y de expansión.
- Los sistemas estructurantes del territorio.

Debilidades y fortalezas

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

### Marco Jurídico y normativo local

- Revisar y analizar las normas aplicadas en el municipio en el tema de ordenamiento y planificación urbano rural, su vigencia, vacíos y aplicación

### Contexto regional

- Analizar las dinámicas de ocupación Regional: identificación de la interdependencia en términos ambientales, funcionales y/o económicos respecto a otros municipios.
- Reconocer las relaciones y dinámicas del municipio con el contexto regional, analizar la problemática y oportunidades.

# Objetivos

## Dimensión Socioeconómica -Gobernanza

- **Socioeconómico:** Realizar el análisis socioeconómico de la población del municipio.
- **Participación democrática:** Promover la participación social - comunitaria en el proceso de diagnóstico participativo. Percepción y perspectivas de la comunidad respecto al territorio.
- **Problemática social, cultural:** Identificar las problemáticas socioeconómicas y culturales en los ámbitos urbano y rural del municipio.
- **Gestión institucional - Gobernanza:** Caracterizar y analizar capacidad de gestión institucional y financiera de la administración municipal para la implementación, ejecución y seguimiento del PBOT.

## Dimensión Ambiental

- Definir las condiciones físico-bióticas del municipio a la luz de las determinantes ambientales de la CARDER, teniendo en cuenta los estudios anteriores y avances del PBOT, de modo que se incorporen adecuadamente a la fase de formulación con los demás componentes del ordenamiento territorial.

# Objetivos

## Dimensión Funcional

- Identificar, analizar y diagnosticar los contenidos estratégicos y estructurales de la dimensión funcional que definen el modelo de ocupación del territorio según el Decreto 1232 del 2020.
- **Modelo de desarrollo territorial:** Análisis del modelo de ocupación urbano-rural-regional.
- **Normativa urbana y rural:** Revisar y analizar la normativa urbana y rural. Usos, edificabilidad, tratamientos urbanísticos, zonas homogéneas e instrumentos de planificación.
- **Calidad, déficit y cobertura:** Identificar el déficit cualitativo y cuantitativo de: vivienda, espacio público y equipamientos.
- **Servicios públicos:** Identificar el estado actual y las acciones que se requieren para atender el déficit actual y proyectado de los servicios públicos.
- **Patrimonio Bienes de interés cultural:** Identificación integral del Patrimonio del municipio y visibilizarlo en el territorio.
- **Movilidad y transporte:** Identificar la jerarquización de los perfiles viales urbanos y rurales del municipio.
- **Cartografía:** Revisar la Cartografía de los elementos que componen la dimensión funcional.

# Metodología

## **Relación multiescalar :**

Región, municipio urbano y rural.

## **Abordaje interdisciplinar.**

Jurídico, social, cultural, económico, Institucional, funcional y ambiental.

## **Multidimensional:**

Marco normativo, Contexto Regional, Socioeconómica, Institucional y Gobernanza, Funcional y Ambiental.

## **Construcción colectiva:**

Participación colectiva ciudadana: actores por sectores y lideres sociales

## **Fases:**

Momentos del proceso: aprestamiento, diagnóstico, formulación y concertación.

# Diagnóstico

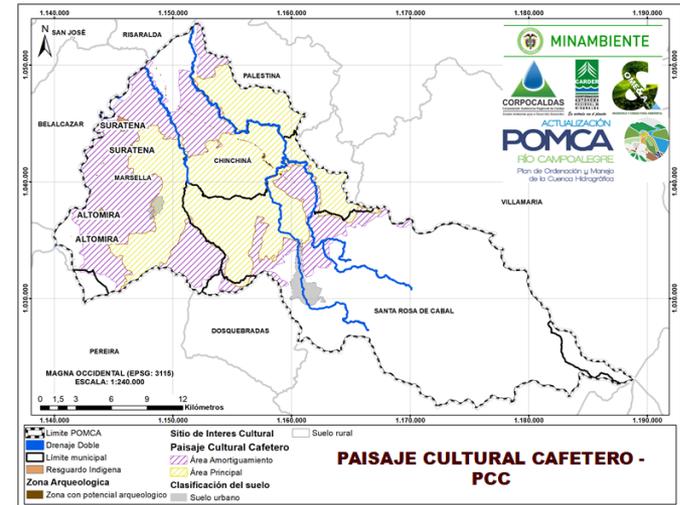
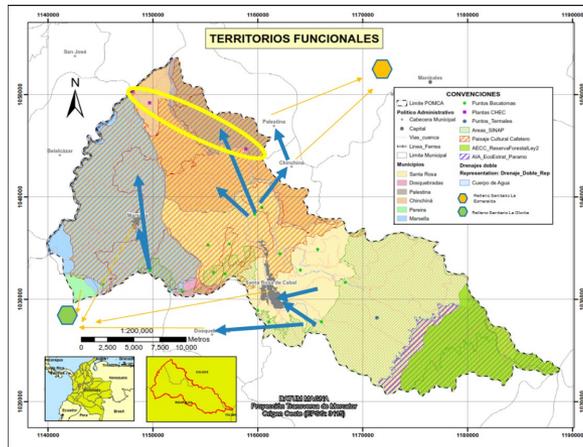
# Momentos

- Revisión normativa. Marco jurídico
- Revisión y análisis fuentes secundarias. Antecedentes 2000-2022
- Reuniones equipo de gobierno- entidades descentralizadas
- Cartografía social – Talleres participativos
  - Realización de talleres participativos por sectores, grupos sociales o áreas del municipio.
  - Mesas de trabajo con alcaldía y equipo PBOT
  - Encuentros por sectores: Cafeteros, constructores, transporte, turismo, comerciantes, etc.
  - Mesas de trabajo con el Consejo de Gobierno. Secretarios de despacho. Equipo PBOT
  - Reunión y mesas de trabajo con las instituciones descentralizadas. EMPOCABAL. CATASTRO GO
  - Reunión CARDER- GOBERNACIÓN DE RISARALDA
- Reconocimiento del territorio. Trabajo de campo Revisión antecedentes de estudios técnicos. PBOT
- Compilación documento Informe Diagnóstico PBOT 2022 Unal.

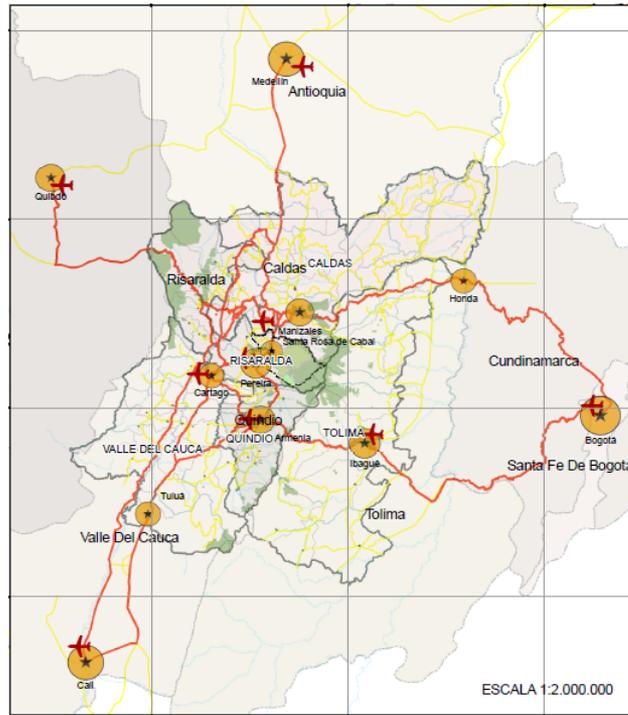
# Ubicación Contexto Regional

Ubicada en la cordillera Central de los Andes, región andina cafetera del país  
Norte: Chinchiná y Villamaría (Caldas)  
Sur: Pereira y Dosquebradas  
Oriente: Villamaría (Caldas) y Santa Isabel (Tolima)  
Occidente: Pereira, Marsella y Dosquebradas.

Hace parte **del sistema de ciudades del país**, en la segunda escala, Centros Subregionales conformada por un conjunto de ciudades y el Área Metropolitana de centro occidente además de la conurbación Manizales Chinchiná.



# Ubicación Contexto Regional

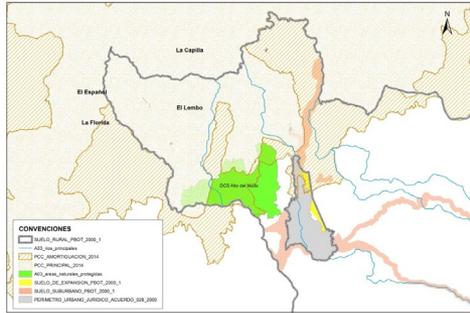


Todos los modelos desarrollados a nivel subregional y departamental coinciden con el papel de brindar bienes y servicios ambientales departamentales, desde Santa Rosa como parte de la concentración urbana con los municipios de Dosquebradas, Pereira y La Virginia.

- Ciudades
- Corredores Nacionales
- Corredores intermunicipales
- Aeropuertos
- Pacifico 3



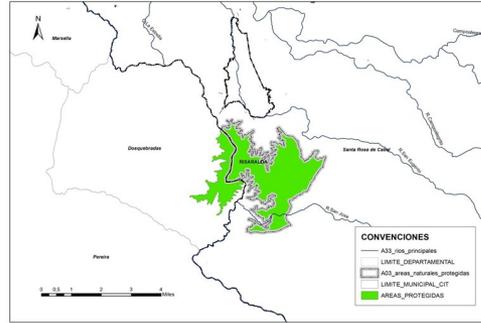
- **El PCC**



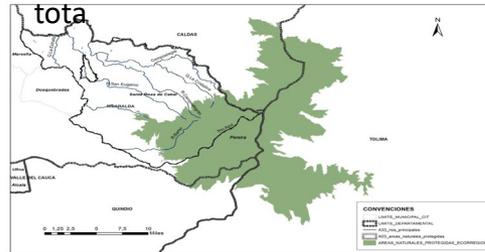
Clasificación suelo	PAISAJE CULTURAL CAFETERO	
	Área Amortiguadora (ha)	Área Principal (ha)
Suburbano	286,4	19,6
Urbano*	113,2	
Expansión	31	
Protección ANP	478,8	240,8

Se observa un traslapo con suelos urbanos, de expansión y suburbanos y el P.C.C.  
Se ha realizado la consulta ante el ministerio.

- **DCS LA MARCADA. Santa Rosa de Cabal. - Dosquebradas. SRC: 80%**

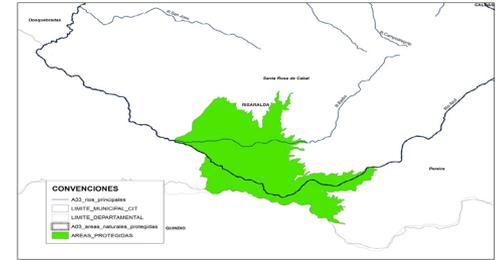


- **PNN Área total 58.300 Ha. Santa Rosa de Cabal: 1.328 Ha., correspondientes al 19,4% del área total**

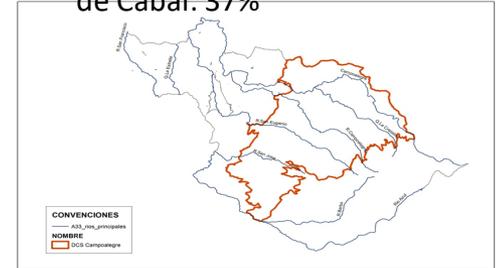


- **RESERVA DE LA SOCIEDAD CIVIL CATALUÑA. Registrada mediante resolución del MADS N° 174 del 30 de octubre de 2018 en el RUNAP.**

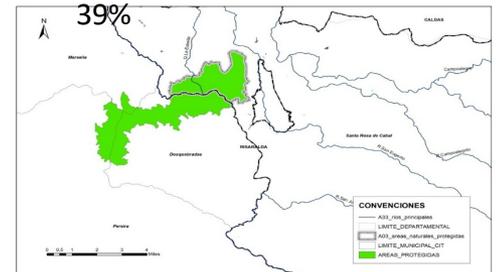
- **PNR UCUMARÍ: Área total 3963 Ha.. Santa Rosa de Cabal: 72%**



- **DCS: CAMPOALEGRE. Área total de 21.074 ha. Santa Rosa de Cabal: 37%**



- **DCS: ALTO DEL NUDO. Total 2.802 ha. Santa Rosa de Cabal: 39%**



## Retos

- ✓ Una ciudad amable y responsable en el marco de la postpandemia por el COVID- 19,
- ✓ Generar una reactivación económica para afrontar los problemas, necesidades y conflictos que emergen con la situación del país y el contexto regional
- ✓ Un proyecto de ciudad.
- ✓ Una ciudad - municipio mas amable con el entorno natural reconociendo las condiciones naturales de amenaza y vulnerabilidad. Minimizar el riesgo.
- ✓ Apuntarle a los objetivos de desarrollo sostenible
- ✓ El paisaje cultural cafetero
- ✓ El agua termal una oportunidad de salud, cultura y turismo

# Cuestiones de entrada : 80 personas

Se inicia con la percepción de la comunidad sobre la problemática del territorio.

Para ello se tuvo en cuenta los siguientes aspectos:

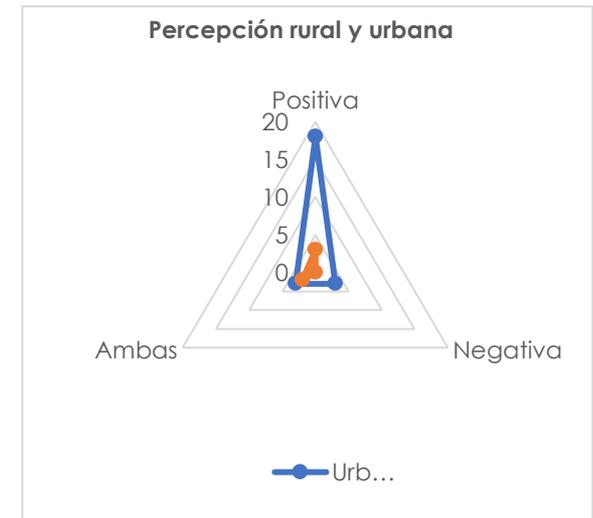
- Comunidades participantes urbana- rurales (género – edad – número de personas por zonas)
- Conocimientos sobre el plan de ordenamiento territorial
- Nivel de conocimiento que tienen del municipio.

# Percepción

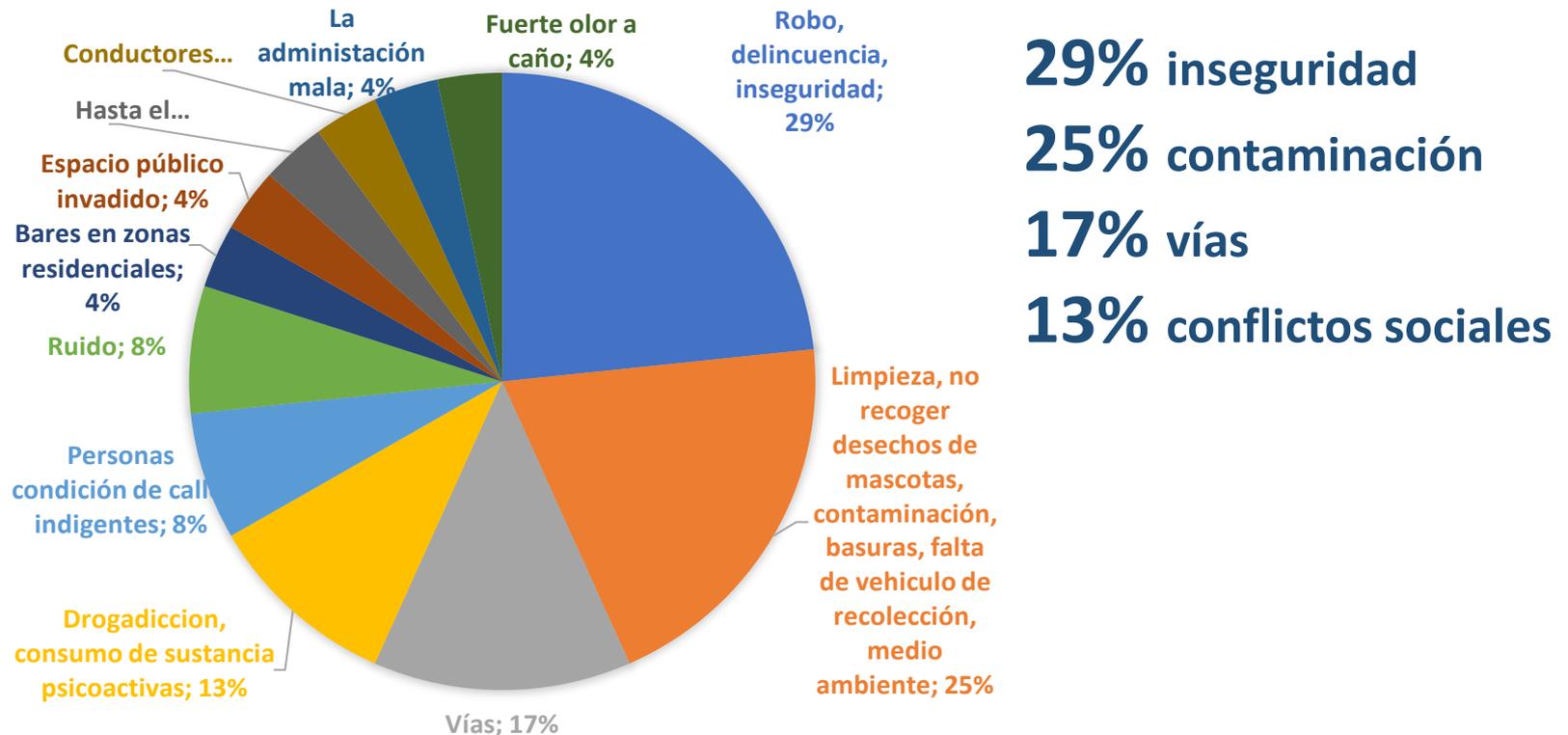
**73%** de las personas tienen una percepción positiva del municipio.

**60%** manifestaron vivir en la parte rural con una percepción favorable del municipio

**40%** evidencia comentarios tanto positivos como negativos siendo el más relevante el tema de vías.



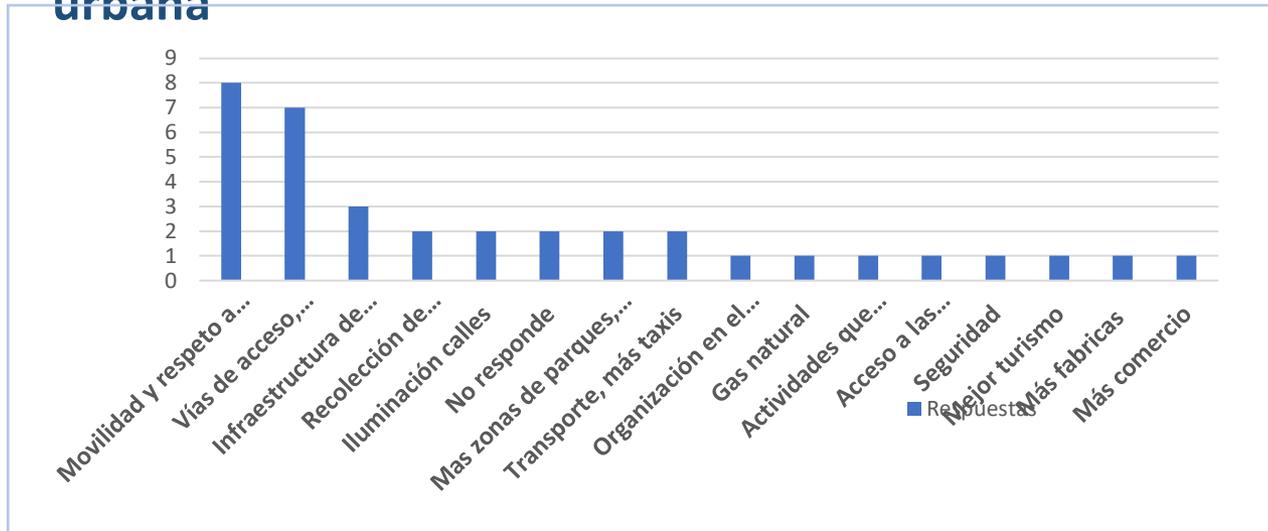
# Problemática urbana



Fuente: elaboración propia, diciembre de 2021

# Problemática urbana

## Aspectos a mejorar área urbana

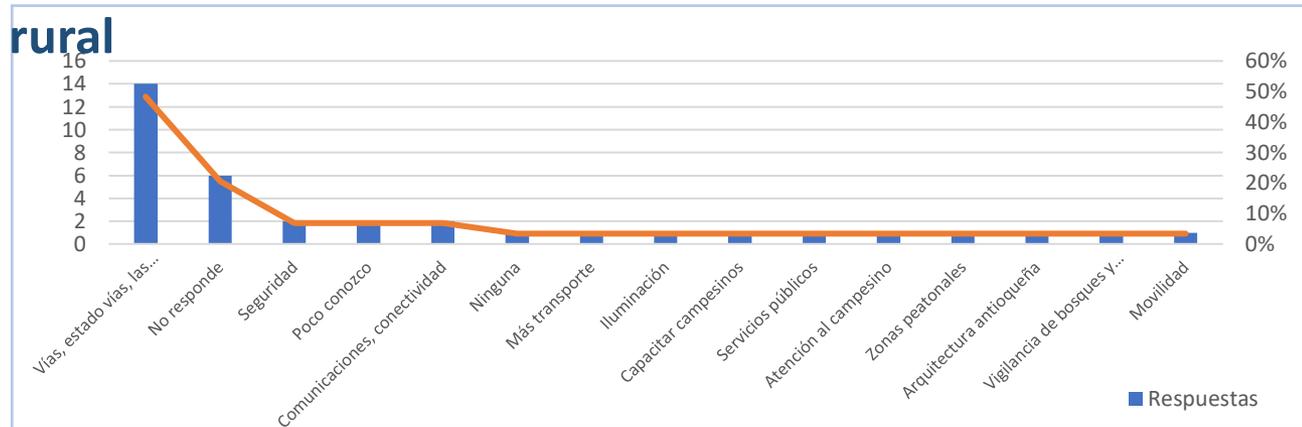


Fuente: elaboración propia, diciembre de 2021

- 28%** La movilidad, zonas de parqueo, paraderos, respeto al peatón.
- 20 %** Vías, Infraestructura Institucional y la arquitectura tradicional.
- 7%** El manejo de las basuras.
- 3%** La iluminación de las calles y más áreas para parques.

# Problemática Rural

## Aspectos a mejorar área rural



Fuente: elaboración propia, diciembre de 2021

**48%** Las vías por estar en mal estado

**52%** Seguridad, conectividad digital, iluminación de las calles y carreteras, servicios públicos, el cuidado de los bosques y el transporte.

# Marco Normativo

Análisis y revisión documental	
<b>NORMAS NACIONALES</b>	Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial y Urbano).
	Ley 1454 de 2011 (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial- LOOT).
	Decreto 1077 de 2015.
	Decreto 1232 de 2020.
	PBOT vigente: Acuerdo 028 de 2000).
<b>ACUERDOS Y DECRETOS</b>	Acuerdo No. 011 de 2008.
	Acuerdo No. 016 de 2008.
	Acuerdo No. 007 de 2009.
	Acuerdo No. 011 de 2009.
	Acuerdo No. 010 de 2009.
	Acuerdo No. 023 de 2009.
	Decreto No. 143 de 2011.
	Acuerdo No. 057 de 2013.
	Acuerdo No. 076 de 2013.
	<b>INFORMES DE REVISIÓN Y AVANCE DE PBOT SRC</b>
Proyecto de revisión adelantada por la Universidad Católica de Pereira en 2017.	
<b>CONTRATOS</b>	Base de datos- contratos relacionados con el tema de ordenamiento territorial suscritos por la administración desde el año 2014.
<b>INFORMACIÓN SECUNDARIA</b>	Información aportada por parte de la alcaldía de Santa Rosa de Cabal.

## Acuerdo inicial Modificaciones parciales

<p><b>Acuerdo No. 028 de 2000 (10 de diciembre):</b> 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.</p>	<p><b>Acuerdo No. 011 de 2008 (10 de junio):</b> Por medio del cual se establecen normas, para la aplicación de la contribución especial de la participación en “plusvalía” en el municipio de Santa Rosa de Cabal.</p>
	<p><b>Acuerdo No. 016 de 2008 (26 de agosto):</b> Mediante el cual se adopta la modificación parcial del Plan Básico Ordenamiento territorial –PBOT- a través de este acuerdo, se incorpora el Estudio Hidrológico e Hidráulico del Tramo Urbano del Rio San Eugenio -efectuado por el Municipio de Santa Rosa de Cabal, la CARDER y la Universidad Nacional Sede Manizales.</p>
	<p><b>Acuerdo No. 007 de 2009 (2 de junio):</b> Por el cual se reglamenta el cobro, para la aplicación de la participación en plusvalía en el municipio de Santa Rosa de Cabal, ordenada por Acuerdo municipal No. 011 del 10 de junio de 2008.</p>
	<p><b>Acuerdo No. 011 de 2009 (8 de junio):</b> Por el cual se definen los <b>usos del suelo para actividades pecuarias nuevas y se dictan otras disposiciones</b>”.</p>
	<p><b>Acuerdo No. 010 de 2009 (8 de junio):</b> mediante el cual se adopta La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades Económicas (CIIU), para el Municipio de Santa Rosa de Cabal.</p>
	<p><b>Acuerdo No. 023 de 2009 (2 de diciembre):</b> Por medio del cual <b>se adopta la Zonificación de Usos del suelo</b> en el Municipio de Santa Rosa de Cabal, e igualmente establece los usos específicos de la denominada Zona Industrial del Municipio de Santa Rosa de Cabal, que hace parte de la Zona 9.</p>
	<p><b>Acuerdo No. 057 de 2013 (27 de febrero):</b> Por el cual <b>se adopta el ajuste excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial</b> del municipio de Santa Rosa de Cabal Acuerdo 028 de 2000, modificado parcialmente por el acuerdo 016 de 2008 y se dictan otras disposiciones.</p>
	<p><b>Acuerdo No. 076 de 2013 (13 de diciembre):</b> “Por el cual se adopta la modificación <b>excepcional de norma urbanística al Plan Básico de Ordenamiento</b> Territorial del municipio de Santa Rosa de Cabal Acuerdo 028 de 2000 y se dictan otras disposiciones.”</p>

## ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES DESDE EL ASPECTO JURÍDICO

<b>2008</b>	En junio del 2008 se modifica la tarifa de contribución especial de la participación en plusvalía, porcentaje que va desde el 30% hasta el 50%. Se adiciona la destinación de los recursos provenientes de esta contribución asignándole un valor porcentual según establecida para ello.
<b>2008</b>	En agosto se modifica el componente urbano en usos del suelo y normas urbanísticas para algunos sectores como la zona residencial centro occidente. Asimismo, modifica los retiros obligatorios en cauces permanentes según las disposiciones contenidas en las Resoluciones No. 1245 de 1998 y 314 del 21 de marzo de 2007 de la CARDER. Delimitación establecida en los planos de riesgo hidrológico tramo urbano del río San Eugenio
<b>2009</b>	El dos de junio se reglamenta el cobro de la participación en plusvalía, se establece el procedimiento, la manera de liquidación y la forma de pago: en dinero efectivo; o transfiriendo al Municipio una porción del predio objeto de plusvalía; o en otro terreno del área urbana; y/o en un proyecto de urbanización o construcción sobre el predio objeto de participación en plusvalía o en otro predio.
<b>2009</b>	En junio se definen los usos del suelo porcícola y avícola en algunas veredas del municipio, y prohíbe estos en la zona urbana, además del piscícola . <ul style="list-style-type: none"><li>- En diciembre del mismo año se adopta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (CIIU)</li></ul>

## ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES DESDE EL ASPECTO JURÍDICO

### Decreto No. 143 de 2011:

- Adopta el Plan Parcial de Consolidación y Expansión de la zona Diez (PPZ10).
- Zona nororiental de la ciudad incluye zonas consolidadas, de marginalidad y de desarrollo. 184.79 hectáreas; 63% suelo urbano y el 37% suelo de expansión.
- Formaliza asentamientos ilegales, aplica el reparto de cargas y beneficios e instrumentos de aprovechamiento urbanístico adicional, con vigencia de CINCO (5) años contados desde el 01 de enero de 2012 al año 2017. Vencido sin ser derogado o actualizado .
- Define usos, índices y aprovechamientos urbanísticos.
- Su visión ha sido predio a predio, como resultado una ciudad fragmentada, dispersa y discontinua.

### Acuerdo 057 de 2013: Modifica, incorpora y excluye áreas sin un proceso participativo

- **Modifica el área del perímetro urbano**, e incluye la regulación de las viviendas VIS y VIP.
- Integra área urbana de Manejo Especial: Predios Lituania y Santa Elena por fuera del perímetro urbano para VIS Y VIP (ecoaldea, agrovilla o granja integral autosuficiente)
- **Incorpora 4 áreas al perímetro**: Zona de expansión Guayabito, Nor- Oriental, Sur- Oriental y de expansión occidental y **Cartaguito - la planta** por fuera de perímetro sanitario.
- Exime a los urbanizadores de pagar las expensas de urbanismo y construcción para el desarrollo de la ECOALDEA, AGROVILLA o GRANJA INTEGRAL AUTOSUFICIENTE.

## ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES DESDE EL ASPECTO JURÍDICO

- Es un cambio de perímetro urbano por fuera de la norma, para ello se debió realizar un proceso participativo dado el cambio estructural del perímetro del PBOT. Requiere un proceso de revisión y actualización integral que exige la ley.
- Excluye zonas del perímetro urbano con problemas de organización y urbanización por ser espontánea. No debe ser excluida del perímetro.
- Declara predios de construcción prioritaria lo que no fue ejecutado.
- Modifica el Decreto 143 de 2011, realizando ajuste al perímetro urbano.
- Excluye de la participación en plusvalía y la Repartición de Cargas y Beneficios de la ZONA 10 a San Lázaro y Terrazas de Monserrate por estar estos desligados de la Zona 10, contiguos al perímetro urbano y contar con condiciones urbanas.

**Se observan disposición contradictorias y no ajustadas a un proceso de revisión y actualización determinado por la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.**

### **Acuerdo 076 de 2013:**

- Modifica la delimitación de la zona 5, 6 y 8 y les asigna altura de 5 pisos.
- Da incremento de Aprovechamiento urbanístico adicional para las zonas 5 y 8 correspondiente a tres (3) pisos, y para la zona 6 dos (2) pisos. No es clara la disposición de cambiar una altura para luego dar un aprovechamiento urbanístico, además no se realiza un proceso participativo sobre el tema.
- Aprovechamiento básico de dos (2) pisos para las zonas 5 y 8, y tres (3) pisos para la zona 6, es decir, toda construcción que haga efectivo este mecanismo puede alcanzar una altura máxima de cinco (5) pisos. Sin embargo esto se interpretó diferente incrementando a la altura hasta siete pisos.

## ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES DESDE EL ASPECTO JURÍDICO

Zona	Zona 5 y 8	Zona 6
Aprovechamiento Básico	Dos (2) pisos	Tres (3) pisos
Aprovechamiento Urbanístico adicional	Tres (3) pisos	Dos (2) Pisos
Altura máxima de construcción	Cinco (5) pisos	Cinco (5) pisos

- Adopta el Mapa de Aptitud del Suelo en la Zona Urbana del Municipio de Santa Rosa de Cabal, elaborado por la Gobernación de Risaralda,
- Define como cobrar el Índice de Construcción Adicional (ICA).
- Prohíbe la instalación de nuevos establecimientos dedicados a los Usos Comerciales venta de licor, restaurantes, moteles en la zona rosa del centro de la ciudad.
- Legaliza los parqueaderos públicos sin licencia.
- Delimita el uso de parqueaderos a uno por cuadra.
- **Zona rosa:** Prohíbe el uso del suelo en el centro tradicional: La carrera 14 entre calles 11 y 21, la calle 14 entre carreras 12 y 15, la calle 13 entre carreras 13 y 16, en el marco de la Plaza de mercado los Fundadores y en el marco de la Plaza de Bolívar.
- Define dos (2) proyectos estratégicos:
  - ✓ Promover y gestionar la creación del CENTRO HISTÓRICO Y CULTURAL DEL CAFÉ.
  - ✓ Promover y gestionar la creación de la ESCUELA DE ARTES Y OFICIOS.

# Participación

La participación activa de los diferentes actores sociales, institucionales y comunitarios fundamental para conocer las condiciones en términos de **problemas**, **necesidades** y **potencialidades** y la **visión** que se tiene del municipio, ya que son estos quienes desde la forma de percibir, vivir, experimentar, planificar y gestionar el territorio muestran desde el orden multidimensional y multiescalar como quieren construir el futuro en el municipio.



# Talleres de participación: Introducción - Conceptos- cartografía social

# Participación

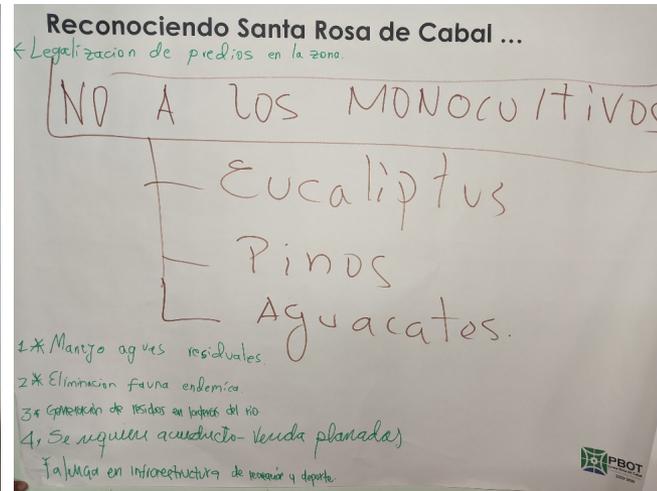
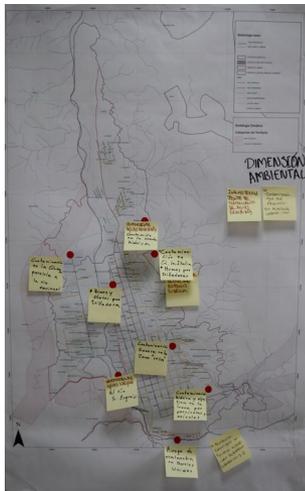


## Talleres participativos (8)

- Zona urbana – rural

## Encuentros por sectores (12)

- Transporte –  
Productores – Cafeteros –  
Turismo – Constructores –  
ONGS
- Culturales – Comercio  
– Educativo
- Mesas de trabajo (6)
- Recorridos (4)



**Mas de 32 eventos**

# Agenda

## TALLERES

# Participación

	Fecha	Lugar	Sector	Descripción
1	10-11/12 2021	Recorrido rural veredas	El Español, La Estrella – Veredas del sur	Conocer e identificar las condiciones
2	18/12 / 2021	Alcaldía	Taller #1 Comunidad en General	Pobladores en general
		Alcaldia	Taller #2	Líderes JAC urbano- rurales
3	14/01/2022	Alcaldia	Encuentro 1. Transporte (urbano – rural e intermunicipal)	Gerardo Flores Sub-Secretario de Transito del Municipio
4	15/01/2022	UMATA	Encuentro 2. Productores (mora, café, aguacate, ganadería)	Gilberto Bedoya Gonzales Coordinador UMATA
5	15/01/2022	Caseta comunal Mangas	Taller # 3 Centro poblado Veredas del Sur	Luis Fernando Ángel Líder AC Mangas Ángel Patiño Uribe Líder JAC Planadas
6	16/01/2022	Institución Educativa Agrícola El Español – Florida	Taller #4 Veredas El Español- La Florida	Jesús María Hernández Líder JAC William López Trujillo Rector Institución
7	19/01/2022	Planeación Municipal	Secretarias de despacho	Secretarios y funcionarios de la Alcaldía
8	21/01/2022	Planeación Municipal	Secretarias de despacho	Secretarios y funcionarios de la Alcaldía
9	21/01/2022	Comité de Cafeteros	Encuentro 3. Gremio Cafeteros	Marleny Bedoya Presidenta Comité Cafeteros

# Agenda

## TALLERES

# Participación

	Fecha	Lugar	Sector	Descripción
10	21/01/2022	Parador Don julio	Encuentro 4: ASOTURISMO	Julio Cesar Presidente
11	21/01/2022	Auditorio Alcaldia	Encuentro 5: Constructores – Planeación Municipal	Jorge Orlando Jiménez: Constructor
12	22/01/2022	Caseta Comunal	Taller #5 centro poblado El Lembo Guacas y veredas aledañas	Fernando López García Líder JAC
13	7/02/2022	EMPOCABAL	Encuentro 6: EMPOCABAL	Equipo PBOT – UNAL Dimensión ambiental
14	14/02/2022	Alcaldia	Entrega de Pre -diagnóstico	Equipo PBOT - UNAL
15	16/02/2022	Santa Elena	Recorrido sector Santa Elena	Alcaldía municipal – equipo PBOT
		Alcaldia	Registro de información Faltante	Equipo PBOT - UNAL
		Alcaldia	Revisión de información Oficina de Planeación	Equipo PBOT - UNAL
16	17/02/2022	Alcaldia	Mesa de trabajo N1	Alcaldía y Equipo PBOT
17	17/02/2022	Cámara de Comercio	Encuentro 7: Comerciantes	Equipo PBOT - UNAL
18	18/02/2022	EMPOCABAL	Encuentro Secretaria de Planeación, EMPOCABAL, Consultoría del PSMV y Secretaría de Medio Ambiente	Equipo PBOT – UNAL María Luisa López- Freddy Leonardo Franco
19	23/02/2022	Campus el Cable	Reunión Equipo trabajo UNAL –PBOT Informe de avances	Gloria Inés Guzmán S Coordinadora

# Agenda

## TALLERES

# Participación

	Fecha y lugar	Lugar	Sector	Descripción
20	2/03/2022	Veredas el Lembo- Guacas	Recorrido vereda El Lembo, Guacas y Campoalegre	Alcaldía – equipo PBOT UNAL
21	2/03/2022	Alcaldía	Encuentro 8: Sector Cultural	Equipo PBOT - UNAL María del Pilar Sánchez
22	02/03/2022	Cámara de Comercio	Encuentro 9: Constructores	Equipo PBOT – UNAL Gloria Inés Guzmán
23	03/03/2022	Alcaldía	Mesa de trabajo N2	Alcaldía – equipo PBOT – UNAL
24	3/03/2022	Alcaldía	Reunión Consejo Territorial	Alcaldía – equipo PBOT – UNAL
25	04/03/2022	Alcaldía	Taller #6 Sector educativo: Estudiantes 10 – 11 colegios públicos y privados.	Secretaria de Desarrollo social. Equipo PBOT – UNAL
26	04/03/2022	COMFA	Encuentro 10: Directivas CONFA	Gloria Inés Guzmán S Coordinadora Bibiana Vargas
27	05/03/2022	Vereda San Ramón	Recorrido vereda San Ramón	Gloria Inés Guzmán Concejal líder de la vereda Juan Manuel
28	17/03/2022	Concejo Municipal	Encuentro 11: Concejo Municipal	Equipo PBOT - UNAL
29	17/03/2022	Vereda San Ramón	Taller #7: veredas La Leona –San Ramón - Palomas	Equipo PBOT - UNAL
30	24/03/2022	Alcaldía	Reunión CARDER	Dimensión Ambiental Coordinadora Gloria Inés Guzmán G
31	24/03/2022	Alcaldía	Encuentro 12: Consejo Territorial	Gloria Inés Guzmán Coordinadora Bibiana Vargas
32	25/03/2022	UNISARC	Taller #8: Estudiantes y docentes	Gloria Inés Guzmán Coordinadora Bibiana Vargas



# Talleres urbanos

LIDERES JAC – COMUNIDAD DICIEMBRE ENERO 2022

Taller No. 1 – 2

Problemas identificados	Alternativas de solución	Visión del municipio
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Falta Alcantarillados veredales</li> <li>✓ No hay una planta de tratamiento de aguas residuales.</li> <li>✓ Agua potable con alto contenido arsénico.</li> <li>✓ Deficiencia en la gestión institucional.</li> <li>✓ La CARDER no es efectiva su gestión.</li> <li>✓ Congestión vial y vías hacia el corredor de termales.</li> <li>✓ Demanda de espacios para el desplazamiento de las personas y ciclistas.</li> <li>✓ Falta alcantarillado y suministro de agua</li> <li>✓ Falta conectividad rural</li> <li>✓ No hay cobertura de servicios públicos en el área rural.</li> <li>✓ Deficiencia en la prestación de servicios en la salud y apoyo a poblaciones vulnerables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un corredor turístico hacia la vía termales</li> <li>✓ Definir un canal económico con Pereira que estimule el desarrollo empresarial enfocado en el sector rural</li> <li>✓ Fortalecer las huertas urbanas: volver a la mano de obra campesina.</li> <li>✓ Fortalecer demanda turística respecto a hotelería y gastronomía</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lugares identitarios muy fuertes para fortalecer el Municipio como los termales, parque Araucarias, comidas típicas y fiestas culturales.</li> <li>✓ Santa Rosa turística – hídrica y ambiental</li> <li>✓ Más presencia del municipio en las veredas</li> </ul>
		

# Talleres rurales

CENTROS POBLADOS MANGAS EL ESPAÑOL – EL LEMBO – SAN RAMÓN LA LEONA ENERO MARZO 2022		Taller No.
Problemas identificados	Alternativas de solución	Visión del municipio
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Falta conectividad con las veredas y la cabecera municipal.</li> <li>✓ El tratamiento de agua para consumo humano.</li> <li>✓ Redes de acueducto veredales en mal estado.</li> <li>✓ Ausencia de redes de vertimientos.</li> <li>✓ No hay equipamiento de salud.</li> <li>✓ Vías de tercer orden en pésimo estado.</li> <li>✓ Tercerización de los productos de la vereda</li> <li>✓ Conectividad digital deficiente</li> <li>✓ Ausencia de control urbano en las construcciones rurales</li> <li>✓ Conflicto de usos con la vivienda y el turismo por las avícolas y porcícolas</li> <li>✓ Conflicto de usos en el área rural</li> <li>✓ Mal manejo de pequeñas centrales hidroeléctricas</li> <li>✓ Turismo sin planificación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Conectividad vial Veredas del Sur (vía de 2do nivel)</li> <li>✓ Mejorar vías y alumbrado público</li> <li>✓ Ampliación de los usos del suelo</li> <li>✓ Montaje y mantenimiento de las redes de aguas residuales</li> <li>✓ Reparación y mantenimiento de acueductos comunitarios</li> <li>✓ Legalización de predios agrícolas. (No pueden acceder a créditos).</li> <li>✓ Adecuación centros deportivos</li> <li>✓ Aprovechar potencial paisajístico</li> <li>✓ Compromiso y acompañamiento a la comunidad</li> <li>✓ Mejoramiento puesto de salud. (Florida)</li> <li>✓ Mejoramiento puesto de policía. (El Español)</li> <li>✓ Escuela, centros deportivos, salud y biblioteca pública</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reconocimiento Centro Poblado (Mangas)</li> <li>✓ Atributos para el desarrollo agro-turístico, turismo sostenible (Planadas y otros )</li> <li>✓ Redes de infraestructura vial rurales conectada.</li> <li>✓ Transporte para estudiantes zona rural</li> <li>✓ Apropiación y apoyo real al PCC</li> <li>✓ Conservación hábitat natural</li> <li>✓ Propuesta de senderos ecológicos y rutas turísticas.</li> <li>✓ Turismo sostenible, seguro y rentable</li> <li>✓ Visión empresarial del turismo.</li> </ul>

# Talleres rurales

CENTROS POBLADOS MANGAS EL ESPAÑOL – EL LEMBO – SAN RAMÓN LA LEONA GUACAS UNISARC ENERO MARZO 2022			Taller No.
Problemas identificados	Alternativas de solución	Visión del municipio	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contaminación del turismo</li> <li>✓ División del corregimiento de Santa Barbara (La Leona, San Ramón, La Paloma)</li> <li>✓ Contaminación por mal manejo de basuras.</li> <li>✓ Congestión vial</li> <li>✓ Inseguridad en las calles y falta de alumbrado público</li> <li>✓ Inseguridad en la orilla del río</li> <li>✓ Falta centro comercial</li> <li>✓ Altos costos en atractivos turísticos</li> <li>✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Tratar las laderas para evitar deslizamientos</li> <li>✓ Apoyo al acueducto comunitario</li> <li>✓ Adecuación de la escuela (San Ramón)</li> <li>✓ Albergue para animales</li> <li>✓ Señalización vial y de turismo.</li> <li>✓ Entretenimiento y zonas verdes</li> <li>✓ Manejo de basuras</li> <li>✓ Ciclorutas</li> <li>✓ Crear y mejorar espacios de parqueo</li> <li>✓ Una terminal que conecte todas las rutas con otros municipios</li> <li>✓ Mejorar las carreteras, el transporte para universitarios, tener reductores de velocidad</li> <li>✓ Diseñar un transporte escolar universitario.</li> <li>✓ Integración de la Universidad a las políticas de desarrollo y ordenamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un municipio universitario que promueva el desarrollo académico</li> <li>✓ Turismo articulado con todo el sector rural</li> </ul>	



# Talleres de Gremios

## Sector Cafetero



PLAN BÁSICO  
DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
SANTA ROSA DE CABAL  
2023-2035

Lugar: Comité de Cafeteros Fecha: enero 21 de 2022		Encuentro sector CAFETERO
Problemas identificados	Alternativas de solución	Proyección del sector
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Vías del sector en mal estado</li> <li>✓ Debilidad en el conocimiento de alternativas turísticas, acompañamiento en la producción y manejo.</li> <li>✓ Falta regular los usos del suelo adecuados a las calidades del suelo.</li> <li>✓ Producciones muy grandes aguacate.</li> <li>✓ No hay apoyo administrativo a los cafeteros en el tema de tratamiento de aguas residuales, (los pozos sépticos son de poca cobertura y muy poco mantenimiento.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Conectar El Español con Marsella con un cable para diversificar y potenciar el turismo y otros usos.</li> <li>✓ Construir centro de tostión de cafés de alta calidad de la región, para tener caficultores empresariales sostenibles de valor agregado para mercados internacionales.</li> <li>✓ Promover el turismo como de pueblitos cafeteros PCC</li> <li>✓ Registrar la "Calle del Café"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nos imaginamos una caficultura productiva, ambientalmente sostenible que le genere al caficultor una calidad de vida, esto implica tanto la parte productiva como el cultivo mismo y también la parte turística alrededor de lo que es Paisaje Cultural Cafetero</li> <li>✓ Fortalecer la siembra de árboles, para fomentar la diversidad de aves.</li> </ul>



Plan Básico de Ordenamiento Territorial Santa Rosa de Cabal

Lugar: Salón Tangara parador Don Julio Fecha: enero 22 de 2022

Encuentro sector TURISMO

### Problemas identificados

- ✓ Congestión vial en el centro de la ciudad y las partidas.
- ✓ La disponibilidad del agua no abastece la demanda de las épocas de temporada, al igual que la energía.
- ✓ La zona rural no es abastecida por los servicios de taxis.
- ✓ El funcionamiento de avícolas y criaderos de cerdos generan malos olores que afectan el turismo.
- ✓ Falta de ejecución de las acciones planteadas en las políticas del municipio

### Alternativas de solución

- ✓ Aprovechar atractivos y BIC que ofrece el municipio.
- ✓ Plantear circuitos urbanos peatonales y de ciclorutas.
- ✓ Fortalecer y mejorar la infraestructura vial y la señalización turística.
- ✓ Fortalecer el patrimonio inmueble.
- ✓ Implementar trazados turísticos tanto rural como urbano.
- ✓ Definir otras rutas enfocadas en gastronomía, cultura, patrimonio, turismo deportivo

### Proyección del sector

- ✓ Posicionarse a mediano plazo en toda la región como municipio turístico.
- ✓ La hotelería y el turismo, sectores económicos fuertes a nivel municipal con una gran proyección a nivel ambiental.
- ✓ Aprovechar la certificación como destino turístico sostenible, la que aporta confianza y turismo masivo al municipio.
- ✓ Aprovechar y estimular el PCC patrimonio de la humanidad.



Lugar: Salón UMATA Fecha: enero 15 de 2022

Encuentro sector PRODUCTIVO

### Problemas identificados

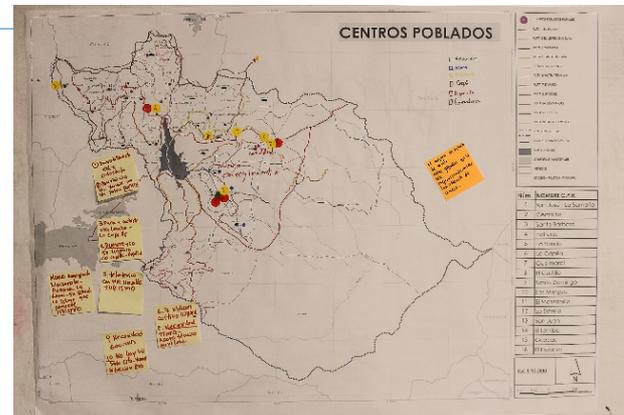
- ✓ El plátano ha tenido dificultades en el tema fitosanitario, lo que no es de orden municipal, sino de orden regional, inclusive nacional
- ✓ La red vial del sector rural no está interconectada, lo que ocasiona problemas de desplazamiento de los productos.
- ✓ El tema **ambiental** es cada vez más complicado, cuando se crece el río, se embotella el tráfico, y el estado de las vías y su infraestructura colapsa.

### Alternativas de solución

- ✓ Café es un **referente del turismo, el que se debe potenciar y mejorar.**
- ✓ Los productores de leche tienen aliados comerciales locales que han generado alta industria. Se debe generar más garantía en la producción
- ✓ Impulsar y apoyar el desarrollo de la mora congelada empacada al vacío.
- ✓ Se plantea un enlace entre los plataneros y aguacateros para un centro agroindustrial en **el Castillo**

### Proyección del sector

- ✓ Se observa la producción de aguacate en los últimos diez años, gremio organizado y certificado para exportación.
- ✓ Una red vial alterna
- ✓ Fortalecer la diversidad de productos
- ✓ Incentivar el desarrollo agroindustrial de pequeños y grandes productores incrementando volúmenes, calidades, continuidad y confianza.



# Talleres de Gremios

## Sector Constructor

Lugar: Salón Auditorio Alcaldía Fecha: enero 22 de 2022

Encuentro sector CONSTRUCTOR



### Problemas identificados

- ✓ Manejo inadecuado de la zona 10.
- ✓ Manejo inadecuado de vertimientos
- ✓ Sanciones a Empocabal por la entrega de vertimientos a las fuentes hídricas sin ningún tratamiento.
- ✓ Restricciones en zona suburbana por condiciones ambientales.
- ✓ Normas sujetas a interpretaciones.
- ✓ Políticas departamentales no adecuadas al municipio.
- ✓ Conflictos con el PCC:

### Alternativas de solución

- ✓ Estimulación de parqueaderos privados con nuevas normas.
- ✓ Vía peatonal por el borde del río.
- ✓ El PBOT debe ser claro en indicaciones y normas de construcción.
- ✓ Control y gestión urbana a las urbanizaciones en el tema de cesiones y vías.
- ✓ Implementar la importancia de la carrera 11 y 12 por desplazamiento del eje de la 14.
- ✓ Una planta de saneamiento y manejo de vertimientos para la ciudad o por sectores.
- ✓ Promover equipamientos colectivos de mediana escala para los turistas y habitantes de SRC
- ✓ Descentralizar la ciudad con otras actividades
- ✓ Turismo sin desplazamientos. Gentrificación

### Proyección del sector

- ✓ Santa Rosa de Cabal debe integrada a la ciudad región.
- ✓ Santa Rosa es una ciudad rica ambientalmente, con condiciones climáticas y de ubicación que la hacen muy interesante para gente externa a la ciudad.
- ✓ Definir Santa Rosa de Cabal como una ciudad amable a escala humana. Excepcional.
- ✓ Proyecciones viales acorde al turismo y su desarrollo
- ✓ Parqueaderos en la periferia conectados con vías peatonales y ciclorutas.
- ✓ Calles peatonales y ciclorutas
- ✓ Volver la ciudad más amplia, organizada y ajustada a las necesidades de las personas.



Lugar: Recinto concejo municipal. Fecha: marzo 17 de 2022

Encuentro Concejo municipal

Problemas identificados	✓ Alternativas de solución	✓ Proyección del sector
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Vivienda en zonas de riesgo.</li> <li>✓ Falta de zonas verdes y espacio público y accesibilidad peatonal.</li> <li>✓ Alto y acelerado proceso de construcción sin adecuado control urbano.</li> <li>✓ Rural: Conectividad digital.</li> <li>✓ Conexión vial con los diversos sectores urbano -rurales y con los municipios vecinos.</li> <li>✓ Manejo de separación de residuos tanto en lo urbano como rural.</li> <li>✓ Inseguridad, habitantes en condición de calle.</li> <li>✓ No hay revelo generacional, aseguramiento mercado agrícola.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reubicación de familias en lugares seguros.</li> <li>✓ Mejoramiento de vías rurales.</li> <li>✓ Definir centros de acopio.</li> <li>✓ Plan maestro de movilidad. Mejorar la red vial y la conectividad en la zona rural.</li> <li>✓ Desarrollo urbanístico con enfoque de protección ambiental.</li> <li>✓ Aprovechamiento de residuos.</li> <li>✓ Fortalecer las capacidades técnicas, normativas y de control de la oficina de planeación.</li> <li>✓ Accesibilidad universal al espacio construido.</li> <li>✓ Analizar y limitar la construcción de conjuntos cerrados como islas en la ciudad</li> <li>✓ Aplicar código ambiental a quienes sean infractores.</li> <li>✓ Involucrar unisarc comités cafeteros estudiantes y campesinos.</li> <li>✓ Áreas de cesión para áreas de expansión – vivienda social y espacios públicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Unión entre la administración con los colectivos turísticos.</li> <li>✓ Integración en materia de movilidad con todo el país.</li> <li>✓ Fortalecer la inversión en el sector rural</li> <li>✓ Incrementar la producción de bienes y servicios</li> <li>✓ Valorar el recurso natural que nos identifica.</li> <li>✓ Tener una zona franca en el sector la María y Guayabito.</li> <li>✓ Revisar el retorno a Manizales-Medellín.</li> <li>✓ Con todos los municipios y regiones:               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Tren cercanías.</li> <li>✓ Red de miradores.</li> <li>✓ Rutas de la bicicleta.</li> </ul> </li> <li>✓ Terminal de transporte intermunicipal.</li> <li>✓ Mejorar el sistema de transporte publico colectivo entre Santa Rosa Pereira y Manizales.</li> </ul>



# Talleres Concejo municipal



PLAN BÁSICO  
DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
SANTA ROSA DE CABAL  
2023-2035

## Plan Básico de Ordenamiento Territorial Santa Rosa de Cabal

Lugar: Auditorio Alcaldía Fecha: marzo 24 de 2022		Encuentro Consejo Territorial	
Problemas identificados	✓ Alternativas de solución	✓ Proyección del sector	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Problema de vías zona urbana y rural</li> <li>✓ Turismo desordenado e irresponsable</li> <li>✓ Falta orden en el parqueo de vehículos que visitan el municipio</li> <li>✓ La brecha funcional, normativa, de planeación de calidad de vida entre lo rural y lo urbano.</li> <li>✓ Manejo de residuos sólidos y líquidos.</li> <li>✓ El uso desmedido de los suelos en la parte alta del municipio,</li> <li>✓ La falta de accesibilidad para personas con discapacidad; (vías de acceso), vías en mal estado.</li> <li>✓ Los habitantes de la calle, vías y andenes en mal estado.</li> <li>✓ El mal estado de las vías.</li> <li>✓ La inseguridad.</li> <li>✓ Falta de desarrollo en el área estudiantil “universidad”</li> <li>✓ Falta de desarrollo empresarial “zona industrial”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Que se tenga en cuenta lo que aporta la sociedad civil.</li> <li>✓ Mas control y vigilancia para las nuevas construcciones donde se exija las normas y se cumplan.</li> <li>✓ Se hace necesario trabajar en el control del uso del espacio público.</li> <li>✓ Mejorar la infraestructura educativa, vial y de salud para el disfrute y bienestar de los habitantes de cada sector.</li> <li>✓ Mejorar vías rurales</li> <li>✓ Conectar las veredas del Sur con el centro del municipio</li> <li>✓ Mercado y comercialización para productos del municipio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Turismo de bienestar y sostenibilidad ambiental.</li> <li>✓ Una ciudad mixta sostenible de descanso.</li> <li>✓ Municipio sostenible: ambientalmente, socialmente y económicamente.</li> <li>✓ Educación de Calidad con el lleno de requisitos exigidos por planeación.</li> <li>✓ Semaforización, señalización, zonas azules, tapar huecos o zanjas en la carrera 14 por el hospital hasta la 22.</li> <li>✓ Convertirlo en un municipio de tercera categoría para que de ahí se desprendan todas las inversiones.</li> <li>✓ Cerrar la brecha entre lo urbano y lo rural impulsando la creación de centros poblados eliminando el concepto de viviendas aisladas</li> <li>✓ Aprovechar la declaratoria de Paisaje Cultural Cafetero</li> </ul>	



# Estrategias Redes Sociales



## Población 79.372

Evolución del número de habitantes. Población			
AÑO	Hombres	Mujeres	Total
2010	38364	38717	77081
2011	38377	38807	77184
2012	38382	38824	77206
2013	38327	38794	77121
2014	38242	38800	77042
2015	38216	38893	77109
2016	38216	39080	77296
2017	38216	39256	77472
2018	38213	39625	77838
2019	38559	40077	78636
<b>2020</b>	<b>38873</b>	<b>40499</b>	<b>79372</b>

Evolución del número de habitantes de Santa Rosa de Cabal por sexo 2010 – 2021

Fuente: Cámara de Comercio 2021, con base a censo DANE 2005- 2018

### Población potencialmente activa

**2021: 66,3%.**

50,9% son mujeres

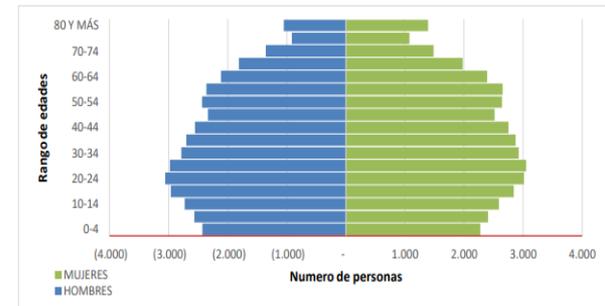
49,1% restante hombres.

POBLACIÓN AJUSTADA POR COBERTURA						
municipio	Total	Cabecera	Rural	Total	Cabecera	Rural
Santa Rosa de Cabal	<b>79.372</b>	<b>65.831</b>	<b>13.541</b>	100%	82%	18%

Genero:

Hombres: **38.873 49%**

Mujeres: **40.499 51%**



Pirámide Poblacional Santa Rosa de Cabal 2021.

Fuente: DANE – Censo Nacional de Población y Vivienda – 2018

Secretaría de salud 2022		
Población Urbana		
<b>Comunas:</b>		
La Hermosa	43.547	
Sur	21.473	
Centro Sur	11.483	
Centro Norte y Norte	25.947	
	102.450	92%
<b>Corregimientos:</b>		
El Español, Santa Bárbara, El Manzanillo, Cedralito – Las Mangas y La Capilla		
	8.400	8%
<b>TOTAL</b>	<b>110.850</b>	<b>100%</b>

Población urbana y por corregimientos

Fuente: Secretaría de Salud Municipal. oficio 3 de febrero de 2022

# Socioeconómica

## Población

### Índice de Pobreza Multidimensional

Cabecera 17,3%  
Centros poblados y dispersa  
**45,5%**

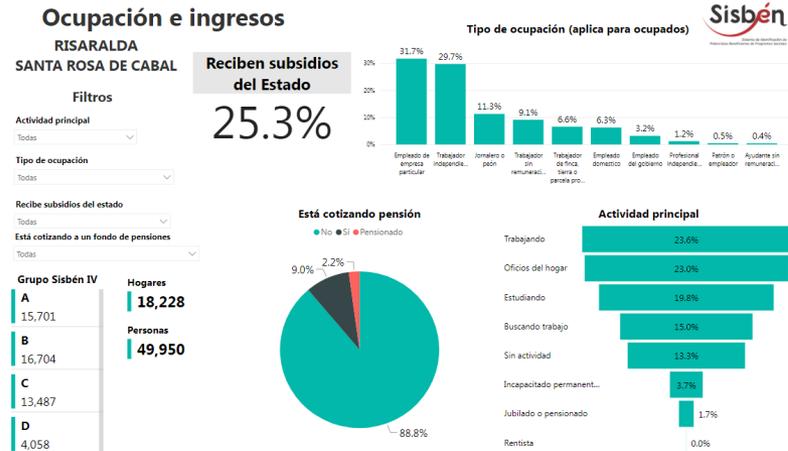
### Índice de analfabetismo

Cabecera **9.5%**  
Nación 9,3%.  
Risaralda. 97.3%  
Centros poblados y dispersa  
**18,5%**

### Salud

95,4%

No se obtuvo un censo sobre la empleabilidad por sectores económicos, se evidencia que hay mucha informalidad en la vinculación laboral, incluso en las empresas legalmente constituidas, situación generada posiblemente por la pandemia del COVID – 19.

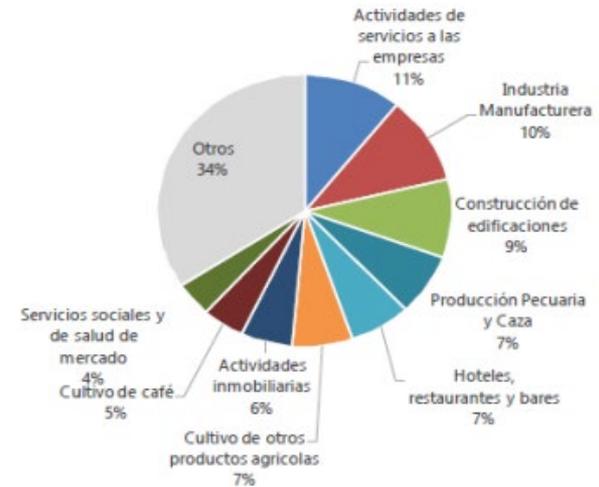
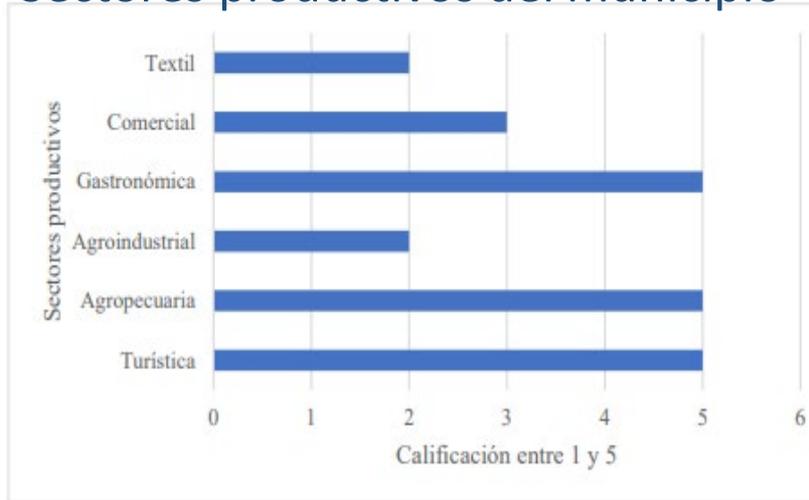


Ocupación e ingresos

Fuente: Cifras Sisbén, tomadas del DANE. Secretaria de Planeación Municipal.

## Identificación y calificación

Sectores productivos del municipio



Las actividades económicas principales del municipio son la gastronomía, la actividad agropecuaria y la turística con la calificación máxima de 5 puntos, seguida del comercio con 3 puntos, y finalmente con dos puntos la actividad agroindustrial y la textil.

## CONTEXTO NACIONAL.

### Política Nacional: “Unidos por la Naturaleza”2020

**Objetivo:** Posicionar la sostenibilidad como pilar fundamental para el desarrollo del turismo en el país, como factor de competitividad de los negocios turísticos y de desarrollo social y cultural local (Mincomercio, 2020)

### Alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en Colombia.

*“El turismo desarrollado **bajo principios de sostenibilidad** puede convertirse en uno de los principales motores de desarrollo social y económico del país y sustituir otras actividades productivas extractivas que ponen en riesgo una de sus principales fuentes de riqueza: la biodiversidad, el medio ambiente, los ecosistemas y los recursos naturales que hacen de Colombia un país único en el mundo” (MinCIT,2020).*

Hasta el presente no hay claridad sobre la manera de articular los planes turísticos a los procesos de ordenamiento territorial. **“ordenamiento territorial socialmente equitativo, económicamente productivo y ambientalmente sostenible” (MinCIT y PNNC, 2017,**

Los objetivos, estrategias y programas relacionados con el ordenamiento territorial son:

**Objetivo general:** Fortalecer la sostenibilidad de la cadena de valor del turismo en Colombia, con el fin de mejorar su competitividad, garantizar la conservación y uso responsable del capital natural y generar un mayor valor agregado y diferenciación para el país.

**Objetivos específicos:**

**Instituciones y gobiernos locales.** Fortalecer la gobernanza en los procesos de ordenamiento, planificación, regulación y coordinación interinstitucional para el desarrollo y la gestión sostenible del turismo en el país.

**Definir parámetros de sostenibilidad**

**Gobernanza: Gestión de Destinos Turísticos Sostenibles”,** “Destinos Turísticos Resilientes y Adaptables” y “Pacto 2030 por el Turismo Sostenible”.

# Turismo

## Problemáticas de Turismo con el ordenamiento territorial

**La deficiente sostenibilidad ambiental** de las actividades turísticas afecta:

- ✓ La integridad del capital natural
- ✓ Las condiciones de vida de las comunidades locales
- ✓ La productividad de los negocios turísticos
- ✓ La competitividad de los destinos
- ✓ La sofisticación de la demanda del sector.

**Problemas específicos:** Debilidad en la incorporación de criterios ambientales en los procesos de ordenamiento, planificación y gestión del turismo en los atractivos y destinos, así como en la articulación entre el sector turismo y las autoridades ambientales. Falta de lineamientos de sostenibilidad para el ordenamiento, planificación y gestión del turismo.

### Aspectos problemáticos: :

- Usos del suelo inapropiados
- Presiones sobre los ecosistemas
- Daños a la biodiversidad
- Competencias en el uso de recursos escasos (como tierra y agua),
- Incrementos en la producción y acumulación de residuos,
- Contaminación
- Afectaciones a las comunidades locales (Martínez, 2019; UNWTO & OAS, 2018, citado por MinCIT,2020).

# Turismo

## Plan de Desarrollo Turístico Santa Rosa de Cabal. 2020-2021

## EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS (Acuerdo 011/2020)

**Objetivo: ser un polo de desarrollo turístico regional, nacional e internacional:** oferta turística sostenible, el aprovechamiento de su fortaleza ecológica, ambiental y de biodiversidad y su infraestructura de esparcimiento, recreación y descanso.

### Ejes estratégicos:

- Santa Rosa de Cabal Cultural, polo en del desarrollo Turístico en el Paisaje Cultural Cafetero.
- Turismo Ambiental, Cultural, Terapéutico, Religioso y Educativo

### Programas:

- **Santa Rosa de Cabal para Colombia y el Mundo**
- **Turismo Ambiental, Cultural, Terapéutico, Religioso y Educativo**

### Macroproyectos

- Ciclorruta corredor turístico vía los termales
- Mirador Turístico Café Nevado.
- Interconexión vial del Crucero con la vía nacional
- Conexión del área urbana del municipio con la autopista del café
- Recinto Gastronómico, Artesanal y Experiencial de Santa Rosa de Cabal
- Proyecto de Tren de cercanías para el municipio de Santa Rosa de Cabal
- Proyecto Santa Rosa de Cabal Ciudad Inteligente (Smart Cities)

Crea la **Secretaria de Cultura, Turismo y Competitividad,**

## Una caracterización del sector turismo

# Turismo

- Personal capacitado: El 12.9% de los trabajadores.
- La rotación de personal es alta: solo el 2.3% tenían más de cinco años en el sector.
- **Capacidad hotelera:** 1.800 camas; **el 66.2%** están con registro nacional de turismo (RNT), el 3% tiene certificación de calidad turística;
- **El 3.64%** de los restaurantes dispone de RNT (registro nacional de turismo ) ; y existen cinco empresas intermunicipales de transporte terrestre.
- Tipología: hoteles, hostales, finca hoteles, balnearios,
- Promotores: agencias de viajes y de turismo y operadores turísticos. No existen operadores profesionales de congresos, ferias y convenciones. Sin RNT.
- **Procedencia de los turistas: Valle del Cauca, con un 32.6%.**
- **La demanda de turismo:** el termalismo, el turismo de diversión (recreación, pesca, actividades comerciales y nocturnas), el ecoturismo y el turismo gastronómico.
- **La vinculación laboral por actividades:** alimentos y bebidas (34.2%), de transporte (29.6%), de fabricación y comercialización de artesanías (17.8%), de alojamiento (16.3%), de agencias de viaje (1.2%), para un total de 1.630 personas ocupadas en el 2011. (desactualizado)

## Visión general de la marca

La marca surge de la narrativa de 20 grupos focales aproximadamente, entre los cuales estuvieron incluidos los gremios, la comunidad y el sector turístico.

### Cuatro categorías: arquitectura de Marca.

- **Cultura & Patrimonio: (rojo)** representa la esencia y ADN del Santarrosano, sus orígenes y costumbres, su comportamiento, motivaciones e intereses y en sí, ese modus vivendi que lo caracteriza a la hora de crear y poner en marcha su negocio turístico.

- **PCC. Sabor & Aroma: (amarillo)** simboliza el sol que ilumina los campos del café, relacionado con la transformación del grano en bebida y productos alimenticios, así como el producto empacado, en pepa o molido, además del chorizo; producto “autóctono” de Santa Rosa de Cabal.

- **Biodiversidad & Aventura. (verde).** Hace referencia a la topografía, geografía, naturaleza y diversidad en fauna, flora y paisaje.

- **Termalismo & Bienestar: (azul).** Hace alusión al agua y sus propiedades fisicoquímicas, la que ha englobado el qué hacer turístico de Santa Rosa de Cabal desde hace más 90 años.

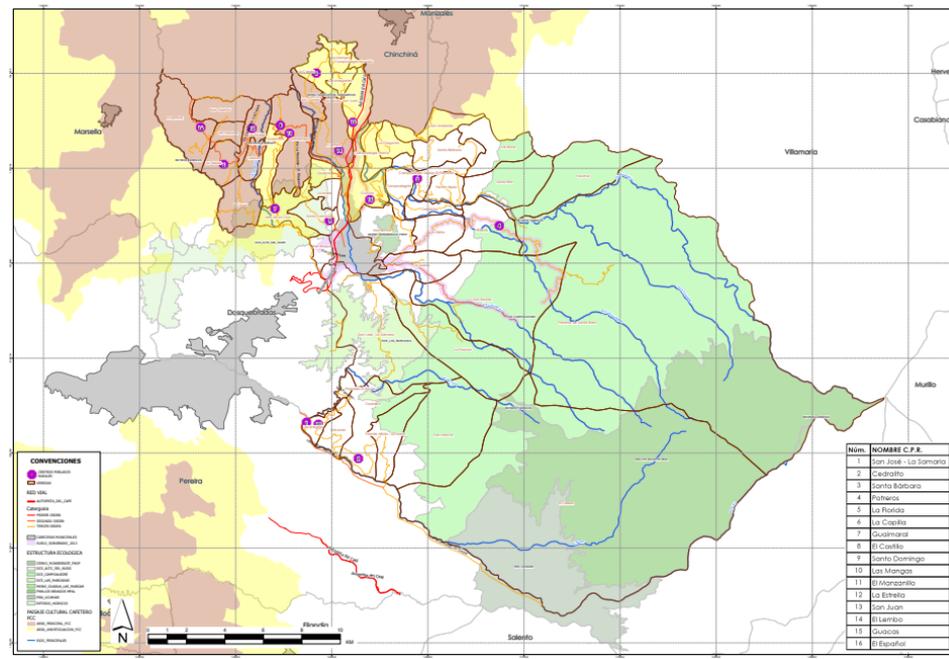


PARAÍSO NATURAL CAFETERO

*Tomada de Manual de Marca compartido por la Secretaría de Cultura, turismo y competitividad, 2022*

# Paisaje Cultural Cafetero PCC

## Turismo



### Atributos reconocidos:

- Café de Montaña.
- Predominio de café
- Cultivo en ladera.
- Edad de la caficultura.
- Patrimonio natural.
- Disponibilidad hídrica.
- Institucionalidad cafetera y redes afines.
- Patrimonio arquitectónico.

De acuerdo con el Sistema de Información Turística del **Paisaje Cultural Cafetero** (Situr PCC), 73,4% de los **turistas** que visitan el PCC lo hacen por vacaciones, recreo y ocio.

# Área certificada de calidad

## Sostenibilidad Turística

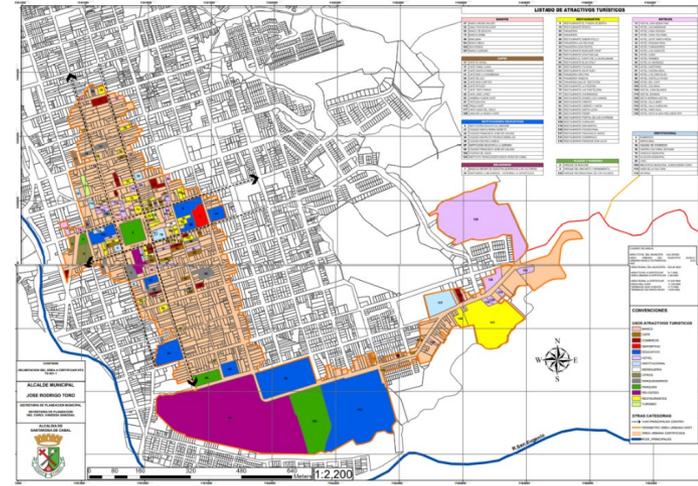
### Certificación de Calidad de Sostenibilidad Turística:

Expedido por Icontec: Esquema de certificación 6 según ISO/IEC 17067 el 13 de febrero del 2018 y renovado el 13 de enero del año 2021, con vigencia hasta el año 2024.

**Santa Rosa de Cabal es destino Turístico** por cumplir con los requisitos de **Sostenibilidad en el área turística aprobada.**

Santa Rosa de Cabal deberá consolidarse como un **destino turístico** de reconocimiento nacional e internacional, debido a la designación como municipio de carácter turístico por el MinCIT con la resolución 0348 de 2007 (MinCIT, 2007).

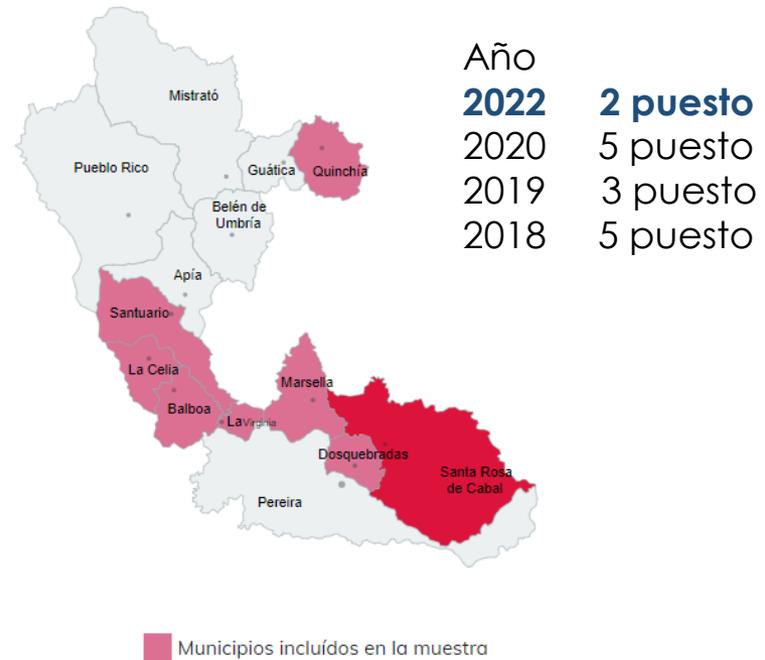
Esto obliga a **planificar la actividad turística para que se desarrolle de una forma ordenada y sostenible** (Plan de Desarrollo Turístico 2018.2028).



## Reconocimiento en el Índice de Competitividad Turística Regional de Colombia (ICTRC). Segundo puesto

El Centro de Pensamiento Turístico de Colombia – CPTUR, conformado por la Fundación Universitaria Cafam y la Asociación Turística y Hotelera de Colombia – COTELCO, realizan la medición para determinar y reconocer el Índice de Competitividad Turística de Colombia – ICTRC en las categorías de municipios capitales y demás municipios.

En los años anteriores, Santa Rosa clasificó en los primeros puestos de turismo competitivo, así:



Municipios incluidos en muestra ICPTR

Fuente: Tomado de ICPTR 2021

- Capacidad de Gestión Institucional

# Institucional



## Hallazgos

Reestructuración:

Acuerdo 064/2013 Vs. Decreto 343/2020.

**El 90% del personal está vinculado bajo la modalidad de prestación de servicios, con un total de 374 personas.**

# Funcional

## Objetivo General

Identificar, analizar y diagnosticar los contenidos estratégicos y estructurales de la dimensión funcional y espacial del modelo de ocupación del territorio según el Decreto 1232 del 2020.

### Alcances

- Revisar el perímetro urbano –rural
- Definición del modelo de ocupación urbano-rural-regional.
- Revisar la normativa urbanística, de uso, edificabilidad y condiciones especiales.
- Identificar el déficit cualitativo y cuantitativo que presenta el municipio frente al componente de vivienda, espacio público, y equipamientos.
- Identificar el estado actual y las acciones que se requieren para atender el déficit actual y proyectado de los servicios públicos.
- Revisión y estado de la red vial urbano y rural
- Identificación integral del Patrimonio del municipio
- Cartografía de los elementos que componen la dimensión funcional.
- Análisis de los programas, planes y proyectos a corto, mediano y largo plazo.

# Visión regional de Risaralda

2035

Funcional

“El departamento de Risaralda es un territorio sostenible, seguro, resiliente y adaptado al cambio climático, que protege y aprovecha para su desarrollo la plataforma ambiental y la diversidad cultural y ha sido construido y apropiado socialmente.

La sostenibilidad, la eficiencia y la competitividad territorial contribuyen al desarrollo humano. **Es el territorio de la educación con calidad, la ciencia, la tecnología y la innovación** que sustentan las dinámicas económicas, sociales, y de servicios, y su funcionalidad responde a los retos de articulación en contextos locales y globales”

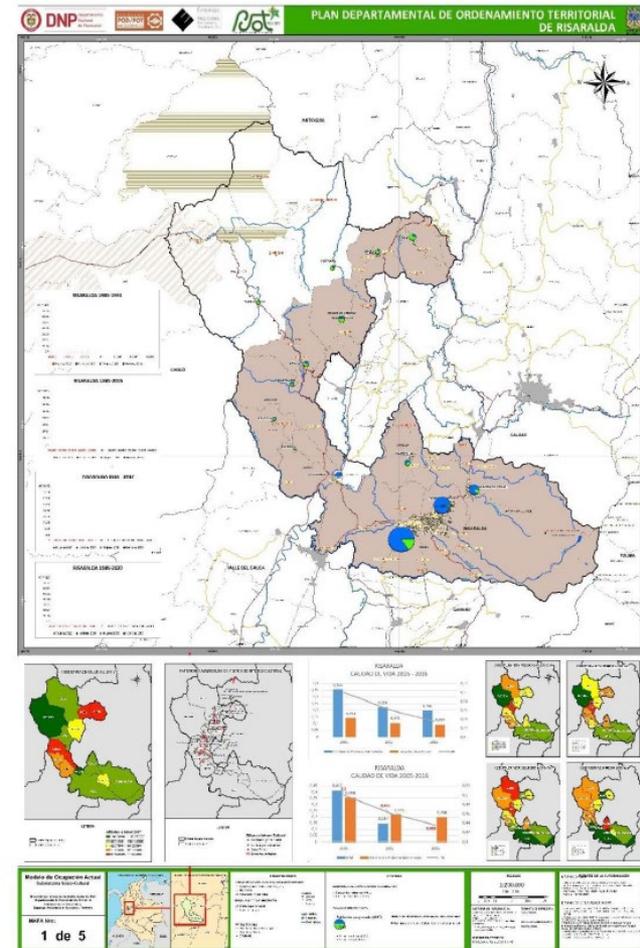


Subsistemas del ordenamiento Territorial departamental

Fuente: Ordenanza 2020 PODT 2020-2035[GG1]

# Funcional Modelo PDOT 2035

- Mezcla de actividades económicas tradicionales y modernas.
- Productos y servicios diferenciados por su origen
- Economía por ámbitos estratégicos
- Los empresarios de pequeña escala
- Propuesta estratégica de producción de bienes y servicios.
- Economía amigable con el medio ambiente
- La economía circular:
- Las actividades económicas con altos estándares
- La tecnológica como soporte de las actividades productivas



*Plano 1. Modelo de ocupación actual del territorio  
Departamento de Risaralda*

*Fuente: Ordenanza 2020 PODT 2020-2035*

# Apuestas integradoras

2035

- Risaralda territorio global-local (glocal).
- Risaralda sostenible, diversa, resiliente y segura territorialmente.
- Risaralda territorio eficiente, competitivo e inteligente.
- Risaralda territorio saludable, amigable, incluyente, equitativo, accesible y en paz.

## Ejes estructurantes PDOT

- **Ambiental:** armonía de la sociedad y la naturaleza con el fin de garantizar el uso, la conservación y el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, así como el disfrute de un medio ambiente sano, para las generaciones actuales y futuras
- **Urbano-rural-regional:** Se definen las acciones a escala territorial teniendo en cuenta las dinámicas sociales, económicas, ambientales, y culturales de cada municipio y región.
- **Hábitat urbano y rural:** La coexistencia armónica de lo rural y urbano.
- **Económico:** La relación económica armónicamente con el medio natural y las organizaciones sociales, en el marco de un ordenamiento espacial adecuado para tal fin.
- **Institucional:** La gobernanza y la gobernabilidad para la gestión del territorio.

Funcional

# Modelo de Ordenamiento.

Multipolar. Subregiones – Provincias 2035

**Se plantea la conformación de tres provincias**

Población de Risaralda al año **2035**: 1.034.047 h. (basado en proyección DANE)

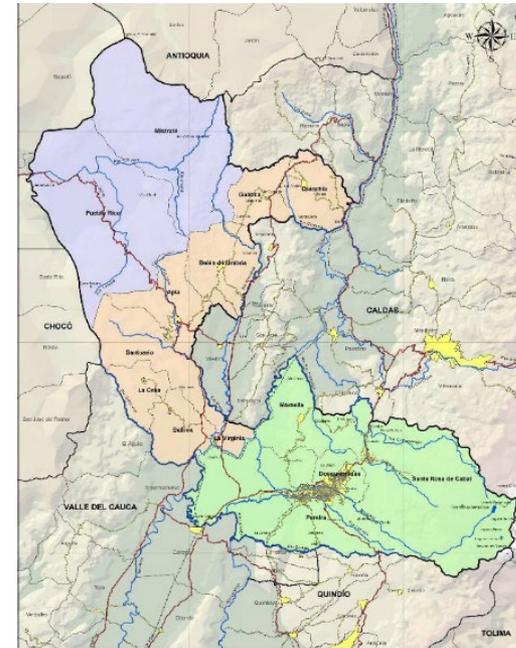
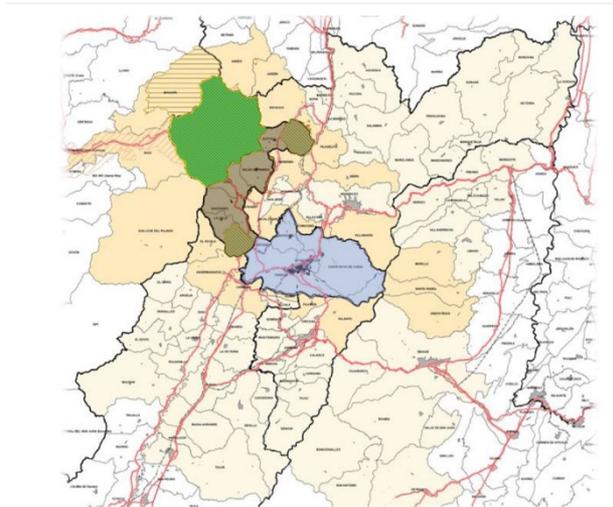
Pereira: 50% de la población

**Área metropolitana y Santa Rosa de Cabal: 840.370 h. 81.27%**

Urbana: 80,60% (832.860)

Rural: 19.40 %, (201.177).

Funcional



# Modelo de Ordenamiento.

Funcional

## Multipolar. Subregiones – Provincias 2035

Se plantea la conformación de tres provincias. Las provincias están posicionadas a nivel local, nacional e internacional a través de sólidos procesos de marketing territorial, cuyos slogans hacen referencia a ciudades **amables, sostenibles, innovadoras, creativas, seguras e inteligentes**

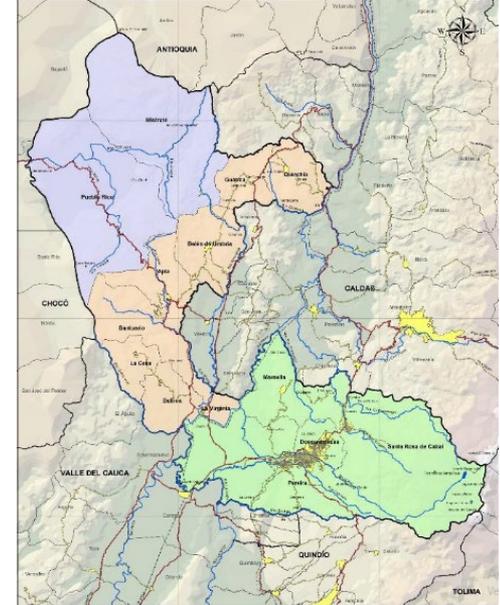
**La provincia de la innovación:** Área Metropolitana Centro Occidente, Pereira, Dosquebradas y la Virginia, más los municipios de Santa Rosa de Cabal y Marsella:

866.424 habitantes: 83.79% de la población.

**La provincia del Café:** Balboa, La Celia, Santuario, Apía, Belén de Umbría, Guática y Quinchía.

130.520 habitantes: el 12.62% de la población.

**La provincia de la biodiversidad:** Pueblo Rico y Mistrató. 37.034 habitantes: 3.58% de la población. Diversa y multiétnica.



PROVINCIA	CARACTERIZACIÓN	
De la Innovación	Municipios	Pereira, Dosquebradas, Santa Rosa de Cabal, La Virginia, Marsella
	Área	125.765 has. (35,34%)
	Población	781.956 (81,24%)
	Socio-cultural	Alta inmigración y emigración; diversidad cultural
	Económico-productivo	Alta diversidad, desarrollo en C,Tel, alta vinculación a mercados y otros vínculos internacionales, nueva fuente de crecimiento departamental y nacional; VA=\$11.597 mil millones, 85,05%
	Ciudades y centros poblados	Capital del departamento, cuatro ciudades más grandes del departamento, área metropolitana, conurbación y aglomeración, con 107 centros poblados (el 65,85% de los centros poblados del departamento; alta conectividad y sistemas de transporte
	Capacidad institucional	Pereira con alta capacidad
	Objetivo central para el desarrollo	Centros de innovación, ciencia y desarrollo tecnológico
Prioridades de gestión	Consolidar equipamientos para el desarrollo de innovación, ciencia y tecnología; sistema multimodal articulado para la aglomeración urbana; gestión ambiental; ciudades amables	

# Sistema Urbano – Rural – Regional

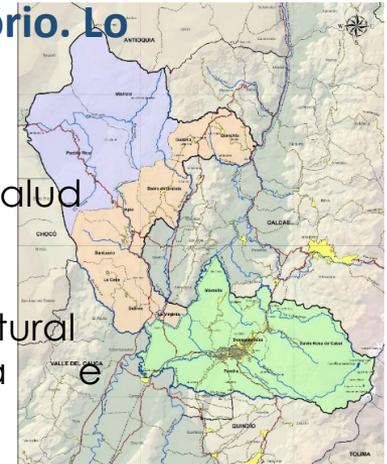
## Calidad de Marca de Origen

En el 2035 el departamento de Risaralda se consolida como una plataforma territorial estratégica y altamente competitiva y funcional para el desarrollo regional y nacional y se reconoce en el contexto internacional por la calidad de marca de origen de sus principales productos, bienes y servicios.

- Componentes que soportan el modelo:
- Las relaciones interterritoriales,
- Los sistemas estructurantes (red vial y transporte, equipamientos colectivos, espacio público),
- La red de asentamientos (centros poblados, conurbación, suelo de expansión urbano y suburbano),
- El hábitat (servicios públicos domiciliarios, vivienda) y f) los paisajes culturales.

## Modelo deseado del Territorio. Lo Sociocultural al 2035

- Calidad de vida
- Acceso a la educación y salud
- Formación para el trabajo
- Deporte y recreación
- Patrimonio e identidad cultural
- Ciencia, tecnología e innovación
- Cierre de brechas.



Funcional

# Funcional División Política

## Centros poblados, como cabeceras corregimentales.

1. El Español: cabecera corregimental del El Español
2. La Capilla: cabecera corregimental de La Capilla
3. La Estrella: cabecera corregimental de Manzanillo
4. Fermín López: cabecera corregimental de Santa Bárbara
5. Las Mangas: cabecera corregimental del Sur.

**Población: 79.372 ha.**

urbana: 65.831 ha 82 %

rural: 13.541 ha 18%

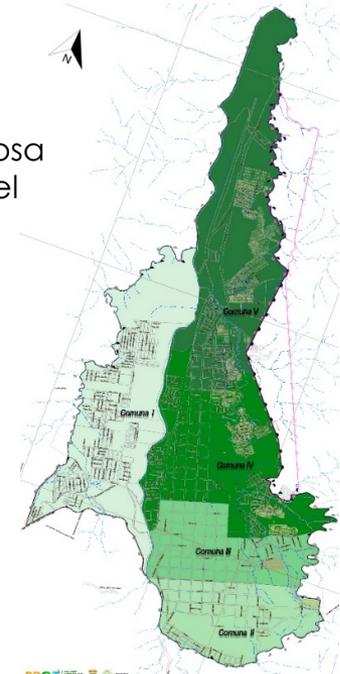
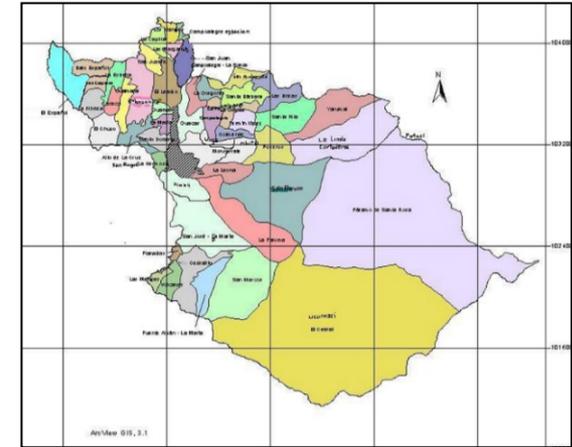
**Superficie:**

Urbana: 643,55 ha : 1,20%

Rural: 53.166,70 ha 98,80%

**5 comunas: 123 barrios aprox.**

**5 corregimientos: 48 veredas**



Comuna 1: La Hermosa

Comuna 2: Barrios del Sur

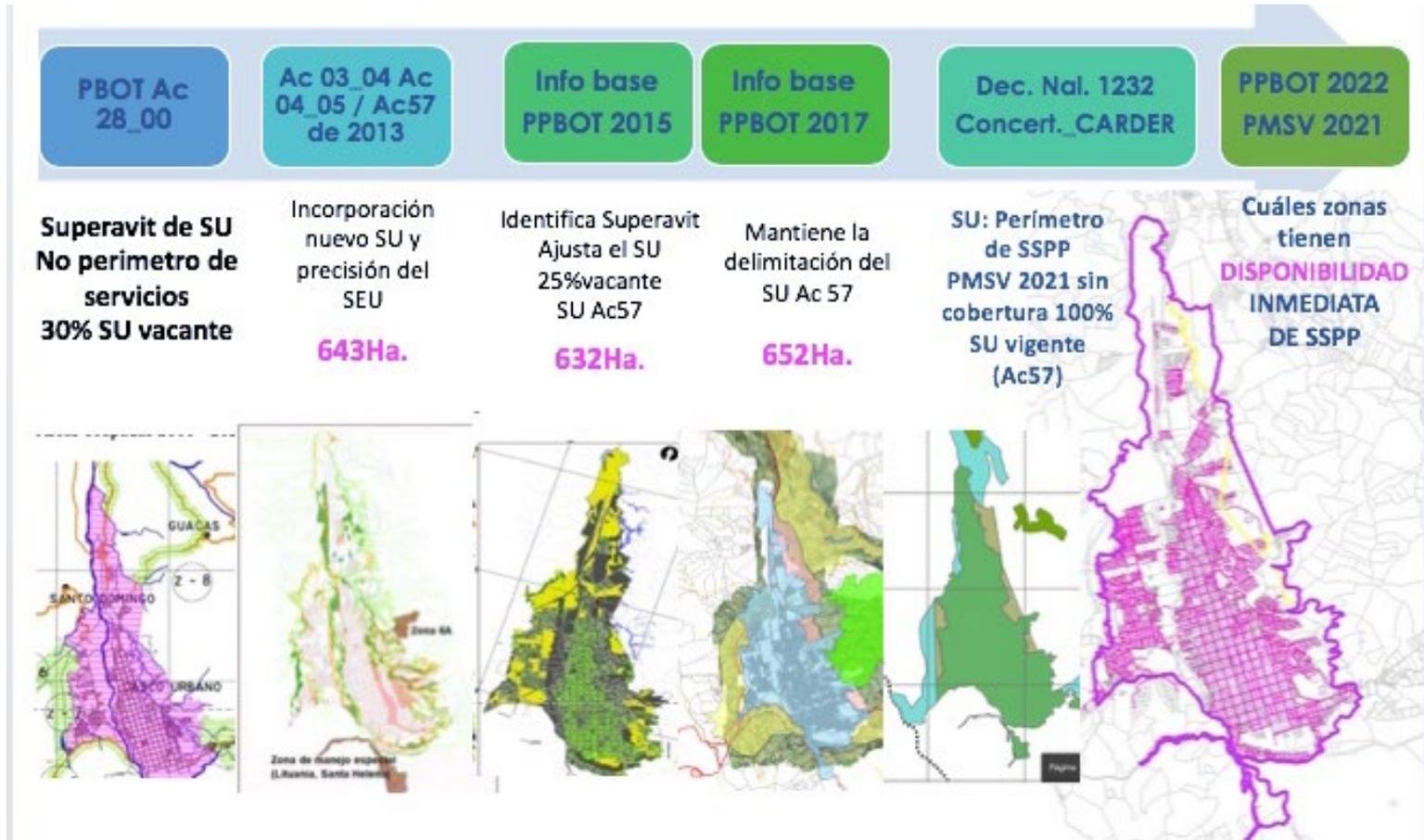
Comuna 3: Centro

Comuna 4: Centro Norte

Comuna 5: Norte

Comuna 5: Norte

# Modelo de ocupación

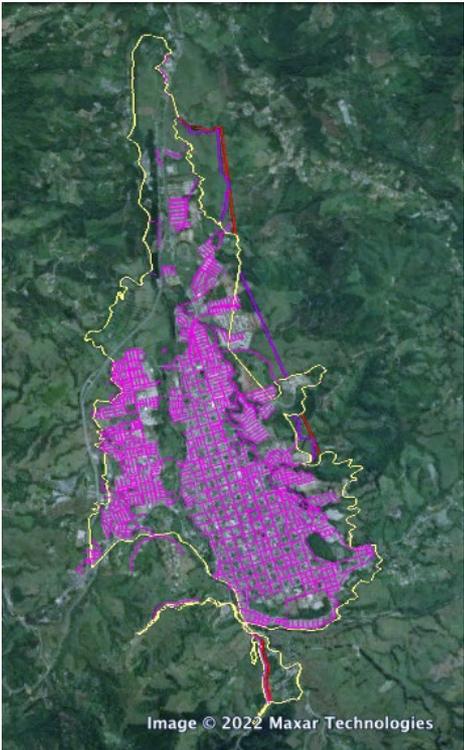
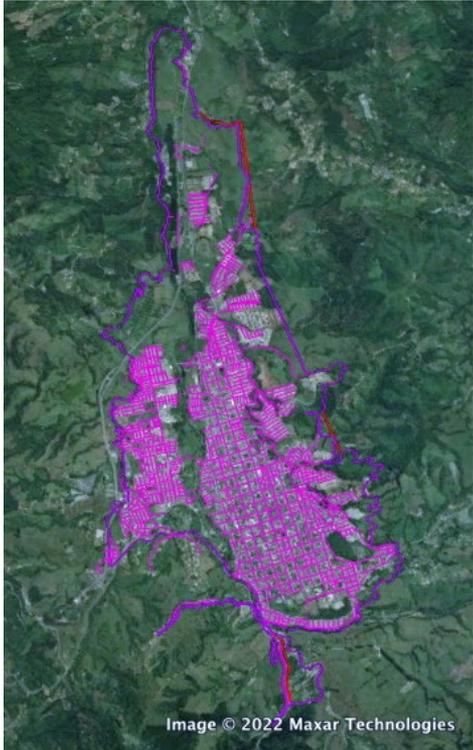


Modelo de ocupación Urbano

Fuente: Acuerdos PBOT y sus modificaciones. Equipo PBOT Unal 2022

## Suelo Urbano

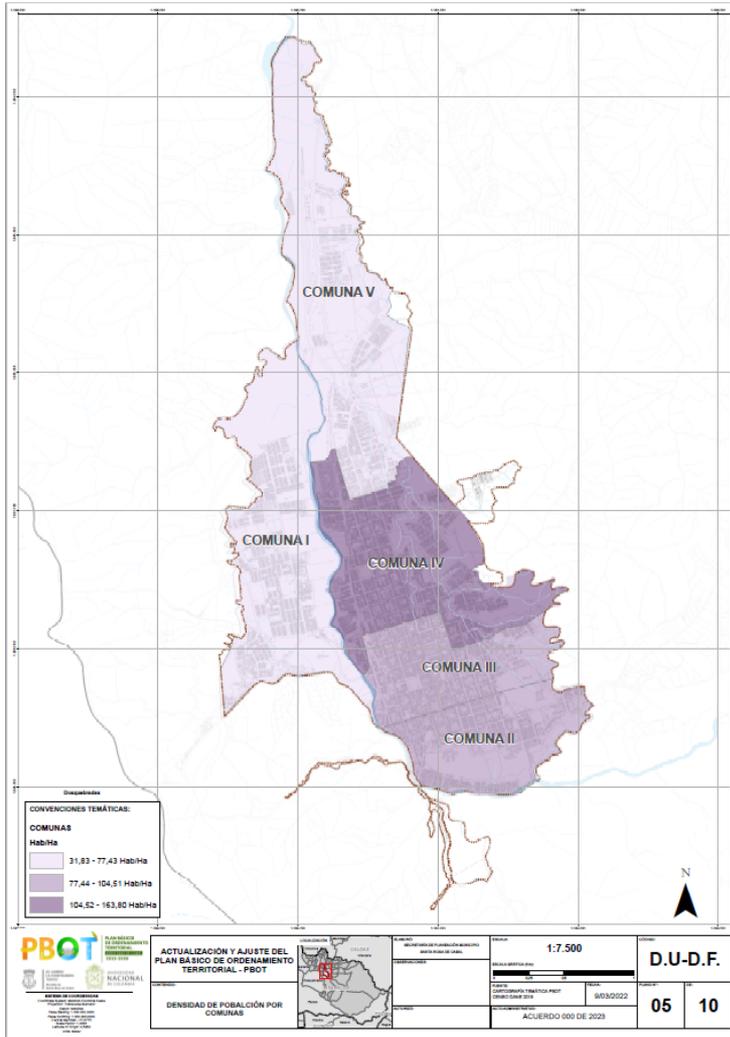
Revisión PBOT 2022

Suelo Urbano –Diagnóstico PBOT 2022 Go Catastro 2021: 643,55 Ha.	Perímetro de servicios públicos PMSV 2021: 691,09 Ha.
	

La Empresa de Obras Sanitarias de Santa Rosa de Cabal- EMPOCABAL E.S.P. E.I.C.E establece como perímetro de servicios, todo el perímetro urbano y una porción importante del suelo de expansión urbana ambos vigentes en el Acuerdo 057 de 2013.

## Revisión 2022

# Suelo urbano comunas



POBLACIÓN URBANA		
Comunas:	población	
1 La Hermosa	43547	43%
2 Sur	21473	21%
3 Centro sur	11483	11%
4 Centro norte	19678	19%
5 Norte	6269	6%
total	102450	92%

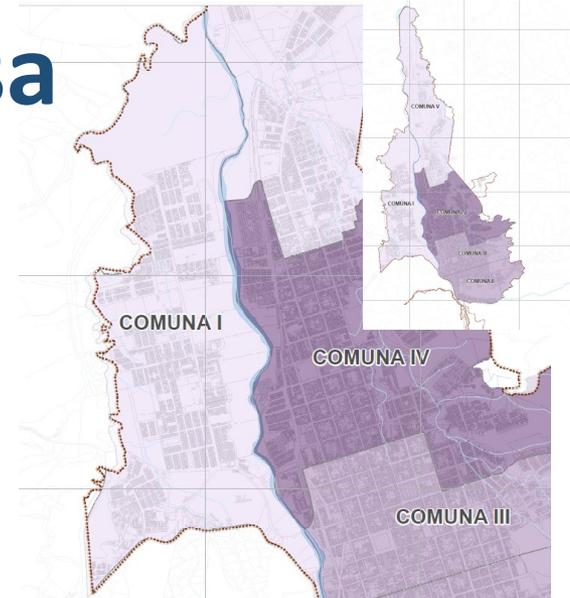
Las comunas tienen sus particularidades. Son heterogéneas, con mezcla de asentamientos subnormales, problemas urbanos, de movilidad, espacio público y equipamientos. Los bordes de la periferia presentan irregularidades, ya sea por deficiencia en el urbanismo o por ser zonas de invasión. Varía las densidades de población y de ocupación.

# Comuna 1 - La Hermosa

34 barrios Población: 43.547 ha 43% del total

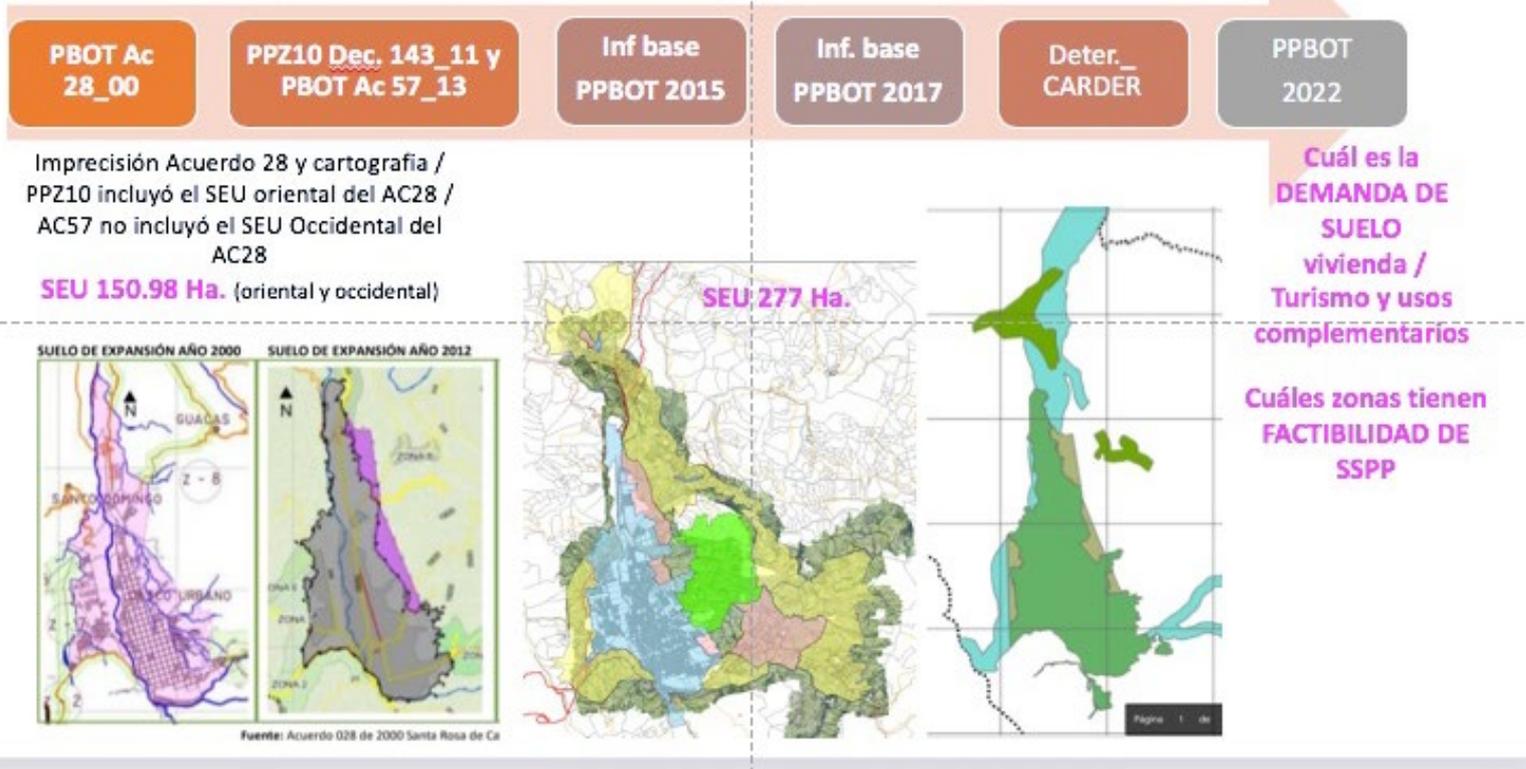
Presenta la menor densidad de población con respecto al territorio debido a las laderas y áreas de desarrollo al borde de la vía Manizales - Pereira, sin embargo, es la comuna de mayor población según los datos de la secretaria de Salud (2022),

- Asentamientos espontáneos. Subnormales. Invasiones.
- Vivienda VIS-VIP. De desarrollo y consolidación
- Vías principales ejes: estructurantes del barrio la carrera 23 de norte a sur. Congestión
- Desintegrada de la malla urbana (centralidad principal)
- Vías de buenas dimensiones.
- Actividad principal residencial con usos complementarios de servicios, comercio e institucional.
- Tipología de las edificaciones: dos a tres pisos. 4 pisos (conjuntos)
- Densidad poblacional. Mas población
- Dotación de equipamientos colectivos de sector y comuna



# Suelo de expansión

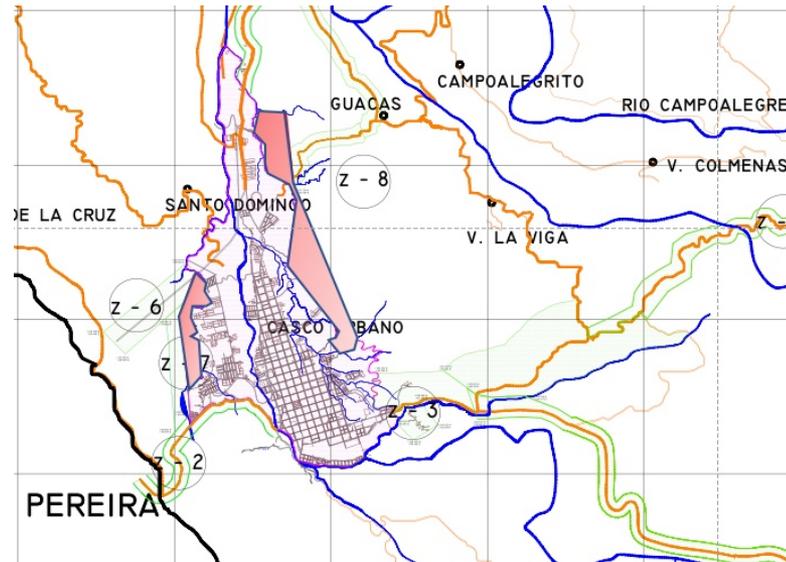
## Suelo de Expansión Urbana



Suelo de Expansión Urbana “Acuerdo 28 de 2000” 93 hectáreas

# Suelo de Expansión Urbana 93 ha

PBOT Acuerdo 028 del 2000



Suelo de Expansión Urbana “Acuerdo 28 de 2000” 93 hectáreas

Suelo de expansión urbana. Acuerdo 028 del 2000.		
	Área en hectáreas	Total, SEU
Suelo de expansión urbana Guayabito	28,2	93 Ha. Aprox.
Suelo de expansión urbana oriental	49,5	
Suelo de expansión urbana occidental	14,8	

# Modificación Excepcional PBOT

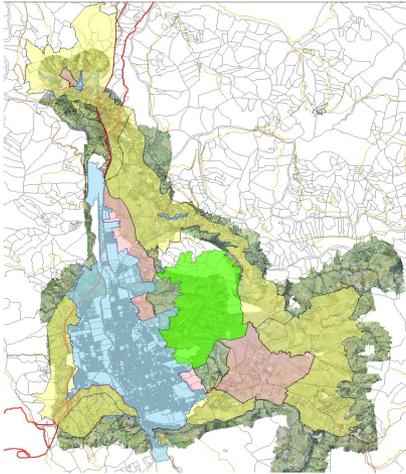
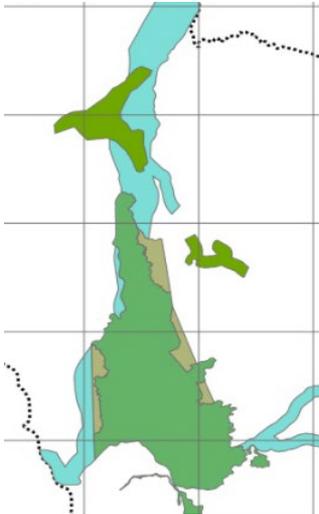
PBOT Acuerdo 057

Modificación Excepcional del Plan Básico de Ordenamiento. Acuerdo 057 de 2013.	
<p>Imprecisión cartográfica: No espacializan los suelos de expansión urbana del borde oriental y el borde occidental</p>	<p>Subsana la imprecisión del suelo de expansión del borde oriental, pero no resuelve el asunto para el borde occidental. PZ10</p>

Según los jurídicos del equipo PBOT Unal 2022, tiene validez el acuerdo así no este soportado en el plano. Esto implica que se podría desarrollar suelo de expansión en ese sector.

# Ajustes al suelo de expansión.

Revisión 2015-2017

Proyecto PBOT 2015	Proyecto PBOT 2017
	
<p><b>SEU: 277 Ha</b></p> <p>Conserva el área de expansión oriental en un polígono hacia termales rodeando el cerro de Monserrate como pulmón verde de la ciudad.</p>	<p><b>SEU: 95 Ha</b></p> <p>Mantiene los suelos de expansión urbana del Acuerdo 028 de 2000. Precisa el polígono de expansión urbana del corredor occidental en límites de la autopista del Café. No incrementa el área.</p>

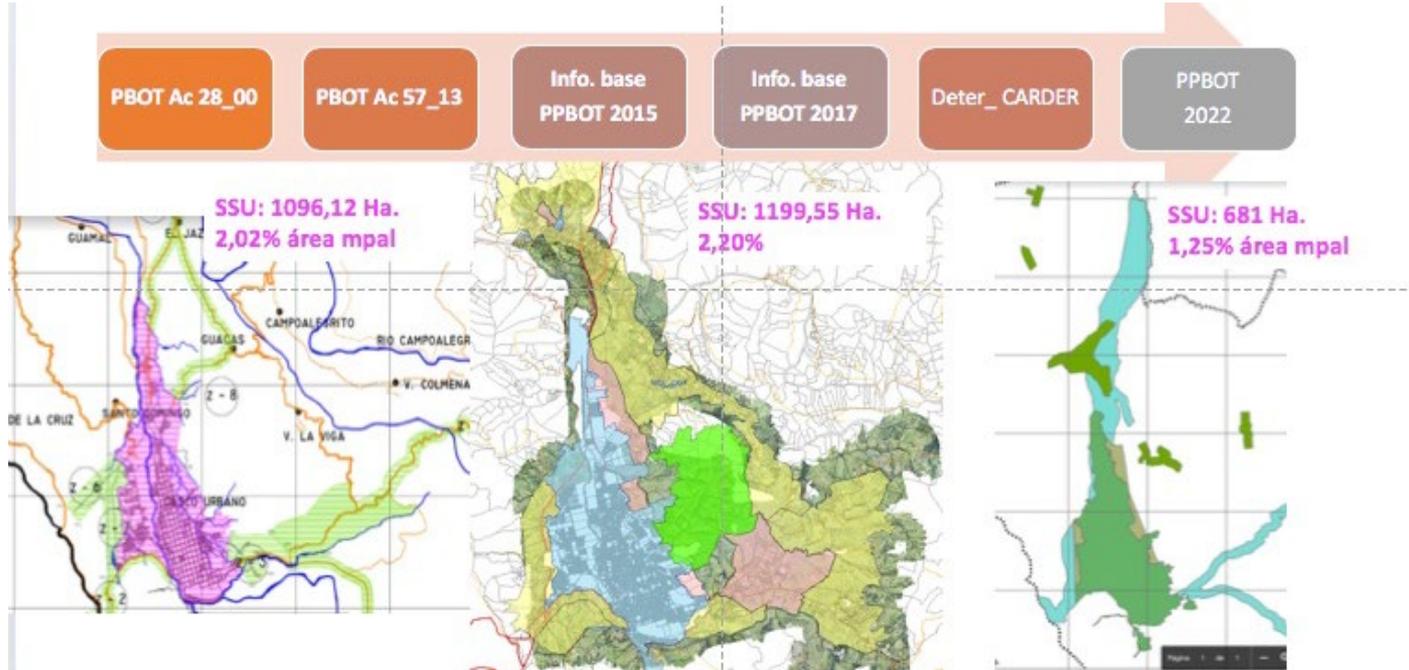
La propuesta del 2015 es expansiva, robusta y radial, incorpora el verde al área urbana como espacio público, bordeando el cerro de Monserrate, y teje un poco las áreas dispersas en la periferia del oriente integrando el desarrollo urbano de la autopista en el extremo norte y sur.

# Ajustes al suelo de expansión.

Revisión 2022

Las condiciones técnicas, jurídicas y económicas para la delimitación del suelo de Expansión urbana, deben corresponder por tanto con la posibilidad técnica de extensión de las redes matrices de servicios públicos, que como se ha evidenciado, los costos pueden ser distribuidos mediante los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios como la valorización, participación en plusvalía, tarifas de servicios públicos, incremento de edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos, entre otros, que permitan viabilizar el desarrollo futuro de las zonas requeridas para atender el crecimiento urbano y la vivienda de interés social principalmente.

## Corredores de Turismo PBOT



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

# Suelo Suburbano

Acuerdo 028 del 2000

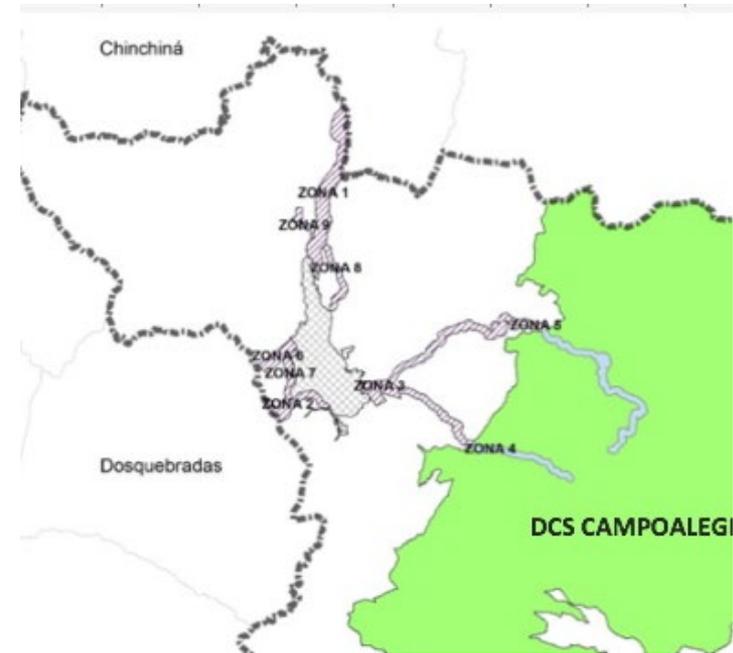
## Decreto Nacional 3600 del 2007.

1. **Determinación del umbral máximo de suburbanización.** Teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente..
2. **. Unidad mínima de actuación.** Definir la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio garantizando la dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. **No podrá ser inferior a dos (2) hectáreas** para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano
3. **Definición de usos, intensidad, densidades e índices de ocupación y construcción respetando el uso rural.**

# Suelo Suburbano

## Acuerdo 028 del 2000

<b>ZONA 1</b>	Vía Santa Rosa De Cabal – Chinchiná: 200 mt
<b>ZONA 2</b>	Vía Santa Rosa De Cabal – Pereira: 200 mt
<b>ZONA 3</b>	Sector Cartaguito - La Planta Centro urbano. : 100 mt
<b>ZONA 4</b>	Vía Termales Arbeláez: 100 mt
<b>ZONA 5</b>	Vía Termales San Vicente: 100 mt
<b>ZONA 6</b>	Vía Troncal De Occidente: 200 mt
<b>ZONA 7</b>	Vía Retorno: 200 mt
<b>ZONA 8</b>	Vía y Centro Poblado Guacas::Centro Urbano. 100 mt
<b>ZONA 9</b>	Vía y Centro Poblado El Lembo: centro Urbano. 100 mt.



Distancia de 100 metros y 200 del eje de la vía o corredor urbano.

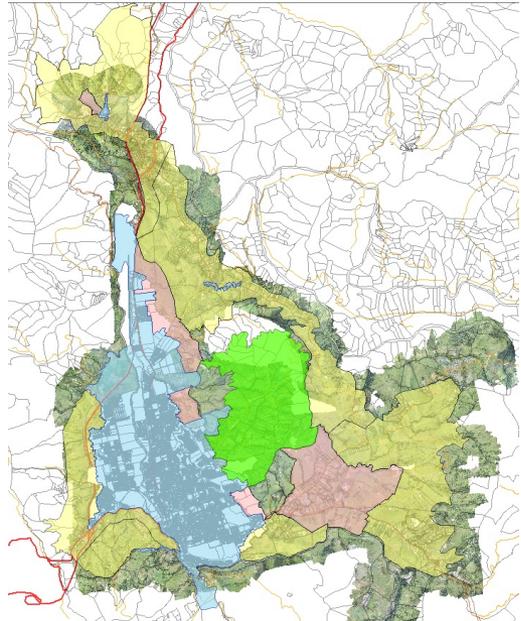
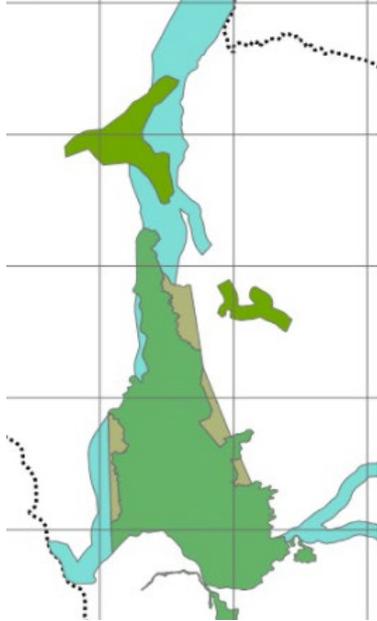
No hay una correspondencia de esto con el lugar, los usos del suelo, los predios, la dinámica económica y social, la topografía y geología, y las condiciones ambientales.

Es muy discutible que hacía ambos termales con características ambientales muy diferentes definan su corredor hasta la puerta de entrada de los hoteles, lo que genera conflicto con áreas protegidas.

La norma de construcción tampoco es clara lo que ha permitido un desarrollo espontaneo, ilegal, abusando del espacio y franja de la vía, o de las riberas de los ríos o quebradas.

# Suelo Suburbano propuesto

Revisión PBOT 2015 - 2017

Revisión PBOT 2015	Revisión PBOT 2017
	
<p><b>SSU: 1.199,55 Hectáreas</b></p> <p>El suelo suburbano se plantea como un corredor que circunda todo el perímetro urbano, como transición entre los usos urbanos y rurales. Su carácter funcional es principalmente de turismo y vivienda campestre.</p>	<p><b>SSU: 681 Hectáreas</b></p> <p>Ajusta la delimitación de los corredores suburbanos delimitados en el PBOT Vigente. Concentra una porción importante del suelo delimitado sobre el corredor de la autopista del Café en todo el trazado del área urbana, extendido y concentrado hacia el corredor norte de conexión con Chinchiná. Su carácter funcional es principalmente de Industria</p>

### Borde Occidental/ La Hermosa

**Descripción:** El sector de la Hermosa concentra principalmente el desarrollo de uso residencial del segmento medio, medio bajo y bajo.

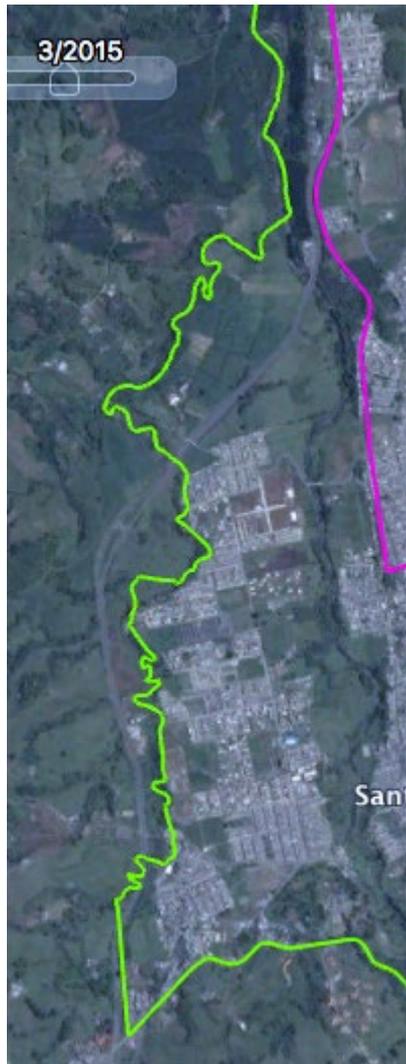
#### Ocupación:

- Desde el año 2000 hasta la fecha es el sector con mayor dinámica inmobiliaria. Presenta actualmente poca oferta de suelos disponibles al interior del perímetro urbano. El suelo disponible sobre la ladera del Rio San Eugenio debe ser validado a la luz del resultado de los Estudios Básicos de Riesgo.
- En suelo de expansión urbana occidental se encuentra ocupado por usos temporales asociados a la autopista del café, sin consolidación de la estructura urbana. (este suelo se encuentra vigente pero no hay claridad en las fichas normativas aplicables para su desarrollo). La subdivisión predial se caracteriza por lotes unifamiliares con frente de 6mt y fondo de 10mt principalmente, con consolidación de viviendas entre 1 y 3 pisos.

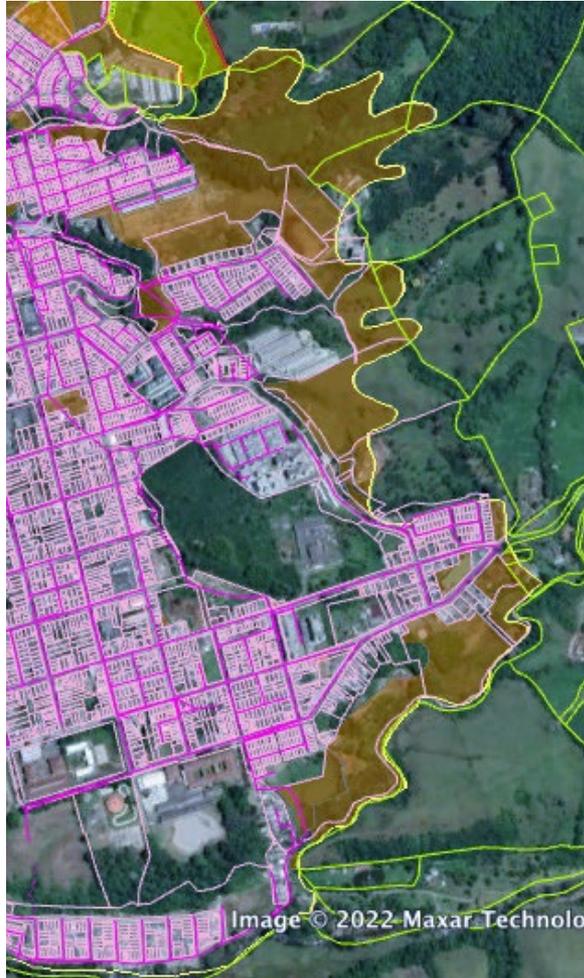
**Infraestructura urbana::** su potencial está representado por la concentración de espacio público y equipamientos de escala urbana, con buenos estándares de acabados y accesibilidad de toda la población. Cobertura 100% de servicios públicos



# Tendencias de Ocupación margen occidental



# Tendencias de Ocupación



## Borde Sur Oriental- Monserrate vía termales

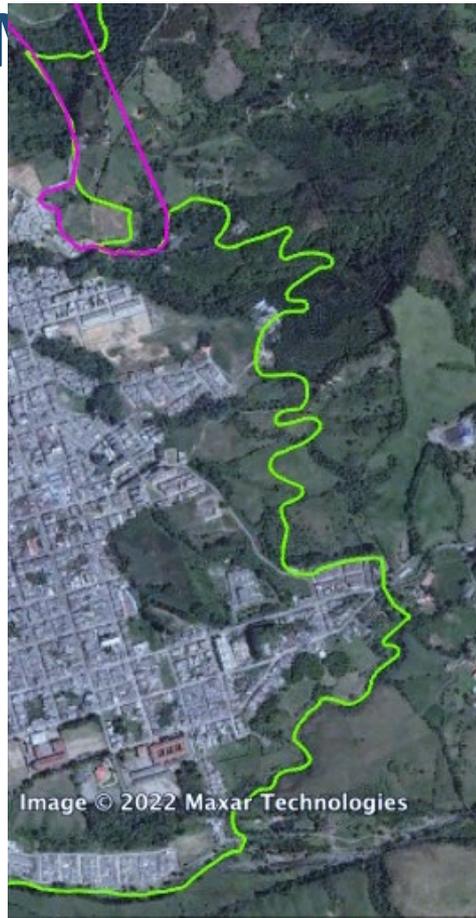
**Descripción:** Hacia la vía termales concentra principalmente el desarrollo de uso residencial del segmento medio-alto y alto. Con características de vivienda multifamiliar y vivienda unifamiliar en condominios residenciales.

**Ocupación:** Desde el año 2000 hasta la fecha se presentan desarrollos de vivienda en agrupaciones multifamiliares y de condominios de alta renta. La subdivisión predial se caracteriza por superlotes con áreas entre 1,5 y 2 Ha., para el desarrollo agrupado en vivienda multifamiliar o unifamiliar, en condominios con servicios de zonas verdes y de equipamiento y comunal privado (salones comunales, canchas, piscinas, gimnasios, club house, entre otros).

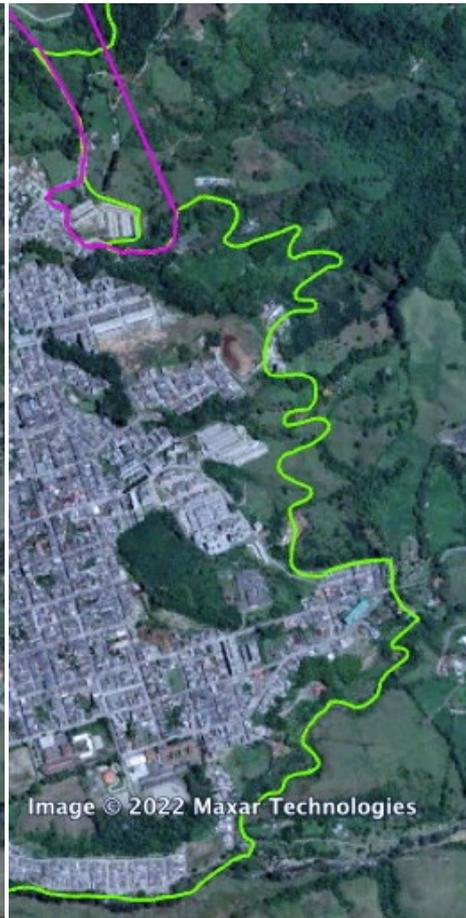
### Infraestructura urbana:

- Las condiciones topográficas y de accesibilidad representan la mayor desventaja del sector. Los desarrollos inmobiliarios se han implantado sin una lógica de continuidad de la estructura urbana, generando irregularidades en los trazados viales y de movilidad peatonal. La accesibilidad depende principalmente de las vías del centro, generando mayor saturación de la malla vial existente central.
- Las vías de acceso al suelo disponible no cuentan con los perfiles adecuados y están en su mayoría des pavimentadas.

# Tendencias de Ocupación sur oriental



2015

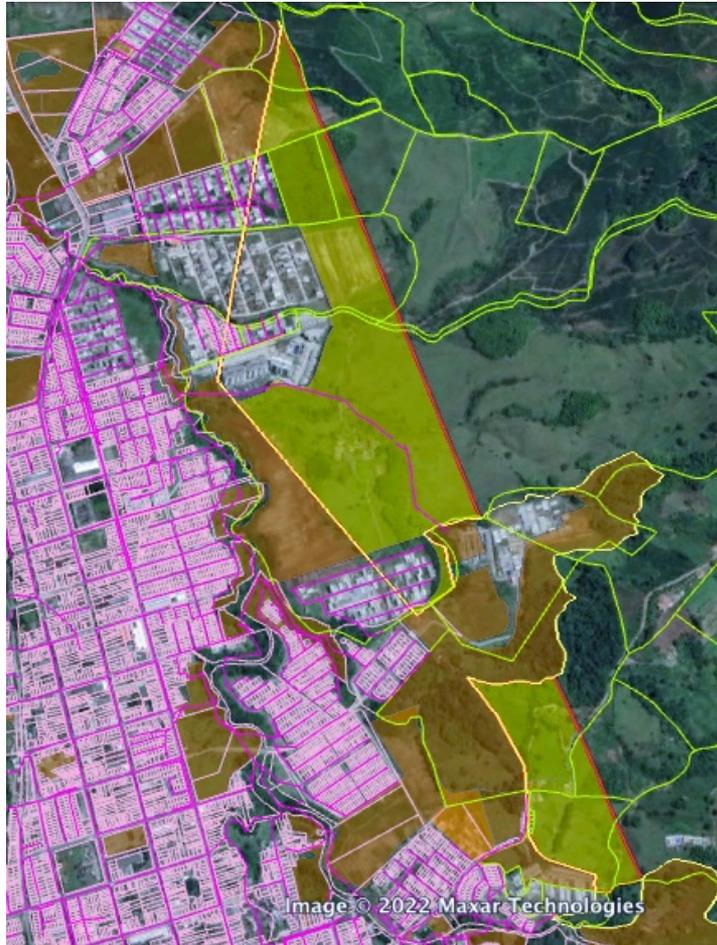


2022



Suelo vacante

# Tendencias de Ocupación



**Borde NOR-Oriental- Monserrate sector norte y suelo de expansión PPZ10**

Ocupación año 2015	Ocupación año 2022	SUELO VACANTE

**Descripción:** Se caracteriza por la existencia de predios de gran extensión, que poseen pequeñas porciones al interior del perímetro urbano y de expansión, con pocas iniciativas de desarrollo.

**Ocupación:** Vivienda unifamiliar por autoconstrucción. Proyectos de alta densidad hacia el sector del portal, con normas del PPZ10 Los suelos vacantes se subdividen de predios de grandes extensiones con 5 hectáreas como promedio al interior del suelo urbano y de expansión, y áreas que superan las 10 hectáreas en suelo rural. Los desarrollos residenciales implantados se caracterizan por el desarrollo urbanístico mínimo de vías y lotes de vivienda unifamiliar de 6mt de frente por 10mt de fondo, sin consolidación de zonas verdes y áreas de equipamiento y comunal privado.

**Infraestructura urbana:** Los sectores desarrollados corresponden al Plan Parcial Zona 10, cuentan con cobertura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado o se encuentran en áreas aferentes de prestación de servicios definidas por el PMSV. El PPZ10 define una estructura urbana de protección ambiental, vías, espacio público y equipamientos que no se cumple en la realidad.

# Tendencias de Ocupación sector norte PZ10



2015



2022



Suelo vacante

# El Plan Parcial PZ10

La norma urbanística del PPZ10 no contiene medidas para la subdivisión funcional de la ciudad (Pe. Manzanas, supermanzanas, criterios de continuidad vial etc.) y aunque traza en el plano la estructura urbana esperada para el desarrollo del sector del PPZ10, las normas de cargas, cesiones, usos, edificabilidad y beneficios no lograron enlazar el modelo propuesto con la administración de la norma a autorizar, propiciando el desarrollo predio a predio sin infraestructura urbana. Se desarrolla con más detalle en el numeral de normas urbanísticas.

Las zonas urbanas de periferia se han consolidado con construcciones amparadas en licencias urbanísticas y de construcción, sin embargo, no se cuenta con una eficiente gestión en la consolidación de los elementos públicos. Es importante resaltar que esta situación no se genera por la ausencia en la gestión pública, sino más bien por la ausencia de normas urbanísticas claras y sencillas que permitan orientar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas.

Evaluar la pertinencia de mantener este suelo de expansión que cuenta con más de 20 años con la posibilidad normativa de cambio de uso de rural a usos urbanos en suelo de expansión, sin iniciativas de desarrollo, que puede frenar y concentrar los suelos aptos para atender las demandas de vivienda actuales y proyectadas, afectando la eficiencia en la gestión urbana requerida para la consolidación del modelo de ordenamiento.

# Tendencias de Ocupación PZ10



Borde Norte- PPZ10		
Ocupación año 2015	Ocupación año 2022	SUELO VACANTE
<p><b>Descripción:</b> Se caracteriza por la existencia del estadio y desarrollos residenciales de vivienda de interés social. Son predios de gran extensión, que poseen pequeñas porciones al interior del perímetro de expansión, con pocas iniciativas de desarrollo. Concentra principalmente el desarrollo residencial del segmento medio- bajo, con desarrollos por autoconstrucción de desarrollo progresivo, con altas deficiencias en infraestructura urbana.</p> <p><b>Ocupación:</b> Cuenta con la porción más alta del suelo de expansión urbana delimitado desde el PBOT Acuerdo 28 del 2000, viabilizado normativamente en el Decreto 143 de 2011 en el Plan Parcial Zona 10, sin embargo, el suelo de expansión urbana no ha sido desarrollado.</p> <p>Los desarrollos consolidados en el área de suelo urbano se concentran principalmente con acceso desde la troncal del café sin articulación con las áreas urbanas y de expansión delimitadas, generando una barrera de construcciones que impiden su articulación funcional. Se debe revisar la regularización urbanística tomando en cuenta la infraestructura de escala regional y la propuesta en el PPZ10.</p> <p><b>Infraestructura urbana:</b></p> <p>Al igual que en la zona del borde oriental, la norma urbanística del PPZ10 no contiene medidas para la subdivisión funcional de la ciudad (Pe. Manzanas, supermanzanas, criterios de continuidad vial etc.) y aunque trazo en el plano la estructura urbana esperada para el desarrollo del sector del PPZ10, las normas de cargas, cesiones, usos, edificabilidad y beneficios no lograron enlazar el modelo propuesto con la administración de la norma a autorizar, propiciando el desarrollo predio a predio sin infraestructura urbana.</p>		

# Tendencias de Ocupación PZ10



2015



2022



Suelo vacante

# Tendencias de Ocupación



## Borde Norte- PBOT Z9 zona industrial.

**Descripción:** El borde norte del perímetro urbano se caracteriza por la concentración de la zona industrial que fue proyectada por el PBOT Acuerdos 028 de 2000 y 057 de 2013.

**Ocupación:** Se caracteriza por la existencia de desarrollos residenciales y comerciales frente a la autopista del café, como usos conexos y de servicios asociados a la vía. Sin embargo, no se evidencia la consolidación de nuevos desarrollos industriales.

La presencia de la empresa AMERICANA DE CURTIDOS LTDA. Y CIA. S.C.A, genera un alto impacto por contaminación por olores que hace del sector una zona poco atractiva para la consolidación de nuevos desarrollos urbanos.

**Infraestructura urbana:** Autopista del café con consolidación de usos como corredor de usos suburbanos

# Tendencias de Ocupación Zona 9



2015



2022



Suelo vacante

# Suelo Rural

Acuerdo 028 del 2000 Total área rural: **98,57 %** **5 corregimientos**  
**47 veredas**

CORREGIMIENTOS	VEREDAS
Corregimiento el Español	Vereda Bajo Español - Vereda Caracol - Vereda el Español - Vereda El Chuzo - Vereda La Estrella - Vereda La Florida - Vereda Tres Esquinas.
Corregimiento el Manzanillo:	Vereda Guamal, La María. - Vereda Alto de la Cruz - El Manzanillo - Vereda Guaimaral - Vereda Santo Domingo - Vereda el Castillo.
Corregimiento de Santa Bárbara – Insp. Forestal los Nevados:	Campoalegre Planta - Campoalegre Granja - Campoalegrito - Colmenas - La Gorgonia - Guacas - Las Brisas - Yarumal - Santa Bárbara - Fermín López - Santa Rita - La Leona - La Paloma - Potreros - San Ramón - San Andresito - Monserrate - El Obito.
Corregimiento del sur – Cedralito – las Mangas:	San José, La Samaria - Planadas - Volcanes - Las Mangas - Puente Albán, La María - San Marcos - Alto Cedralito - Cedralito.
Corregimiento de la Capilla:	La Capilla - Los Mangos - Los Micos - San Juan - San Juanito - El Lembo (Zona Rural) - Las Margaritas - Campoalegre Estación

- **16**
- **centros poblados**
- Centros poblados urbanos
- Centros poblados rurales
- Veredas del sur: **36,37%**,
- El Español: **5%**
- Manzanillo: **4,09%**
- La Capilla con **3,52%**

El modelo de ordenamiento rural se configura por la definición de centros poblados de carácter urbano, rural, corregimientos y veredas además de los corredores y áreas suburbanas para turismo y vivienda campestre.

# Centros Poblados

## Centros poblados, como cabeceras corregimentales.

1. El Español: cabecera corregimental del El Español
2. La Capilla: cabecera corregimental de La Capilla
3. La Estrella: cabecera corregimental de Manzanillo
4. Fermín López: cabecera corregimental de Santa Bárbara
5. Las Mangas: cabecera corregimental del Sur.

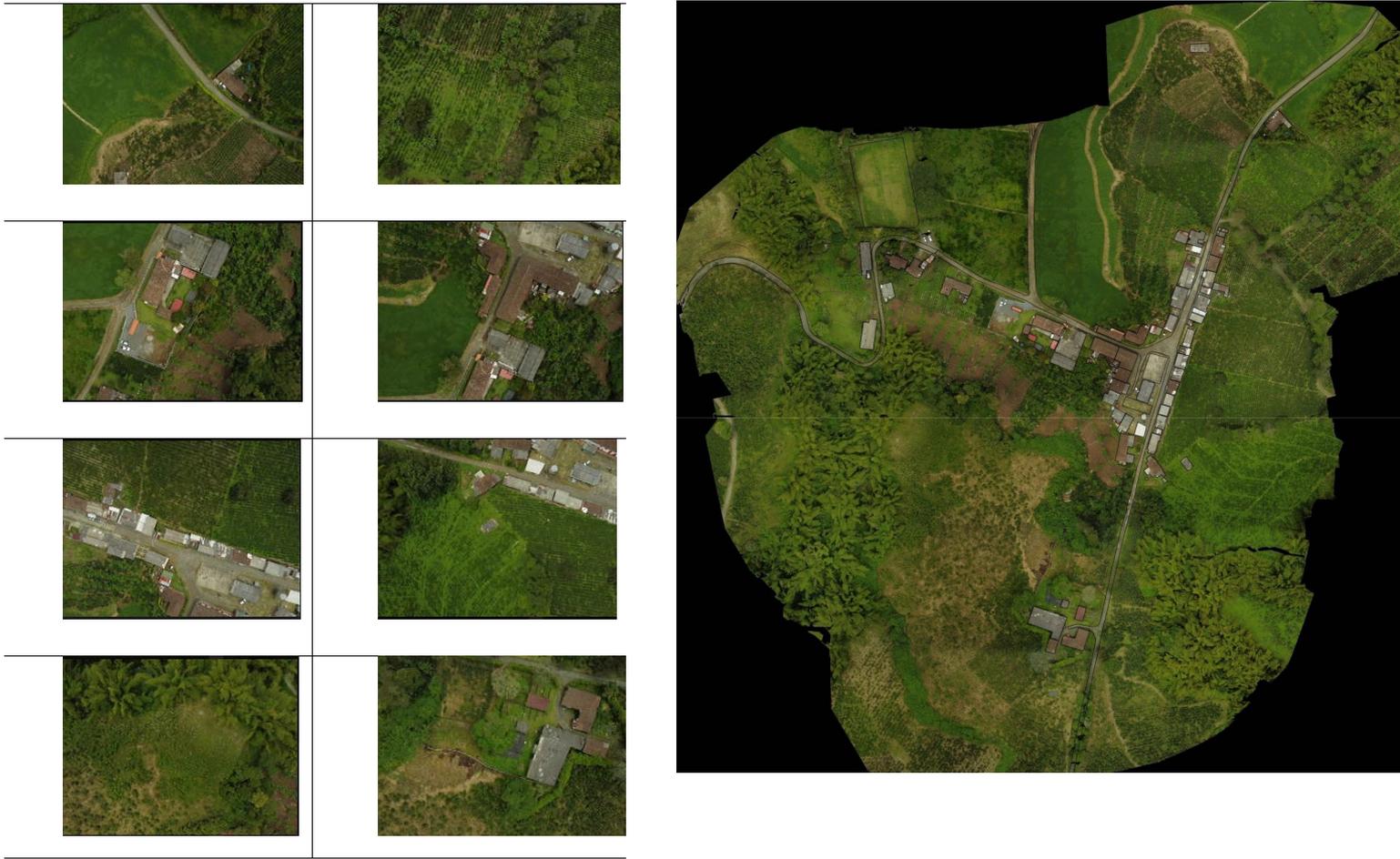
	Código DANE	Centro Poblado Rural
1	3	El Español
2	6	Guacas
3	8	La Capilla
4	9	La Estrella
5	10	Las Mangas
6	12	Santa Bárbara
7	16	Guaimaral
8	17	El Lembo
9	19	Bajo Samaria
10	20	La Florida
11	22	El Jazmín
12	24	La Leona
13	25	San Juanito

	Centro poblados urbanos	ÁREA (HA)
1	Centro Poblado El Lembo	4,35 ha
2	Centro Poblado El Español – La Florida	5,81 ha
3	Centro Poblado Lembo - Guacas –Jazmín	5,72 ha
4	Centro Poblado La Capilla	2.68 ha
5	Centro Poblado Fermín López - Santa Barbara	3.80 ha
6	Centro Poblado La Estrella	2.55 ha
7	Centro Poblado Mangas –San José - Sur Cedralito	4.70 ha
	<b>TOTAL</b>	<b>29.61 ha</b>

La información que contiene el documento es un poco confusa, ya que no se tiene con certeza cuales son los centros poblados rurales, no hay un diagnóstico de ellos ni información relevante. Algunos se mencionan como suelos urbanos, suburbanos y rurales. Hay una contradicción permanente en el uso del suelo lo que genera confusión al aplicar la norma urbanística.

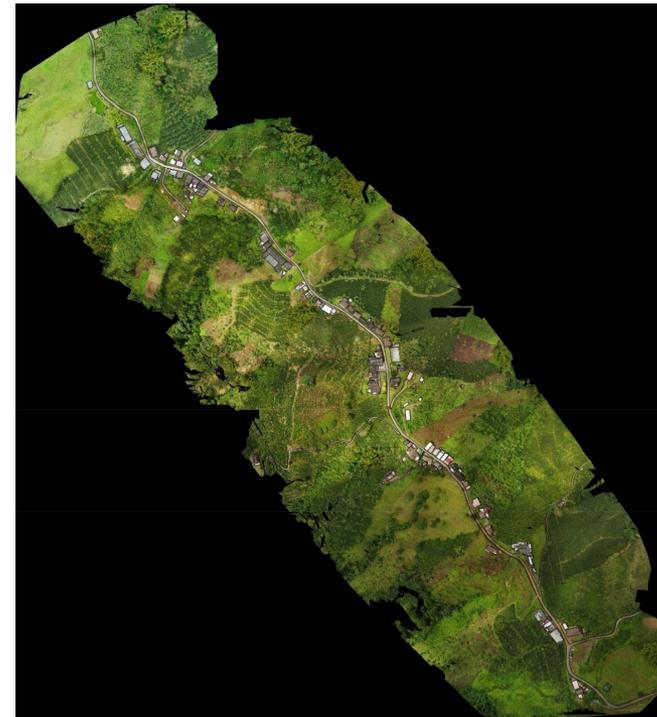
# Suelo Rural PBOT

## Centro Poblado La Capilla



# Suelo Rural PBOT

Centro Poblado El



# Suelo Rural PBOT

Centro Poblado La



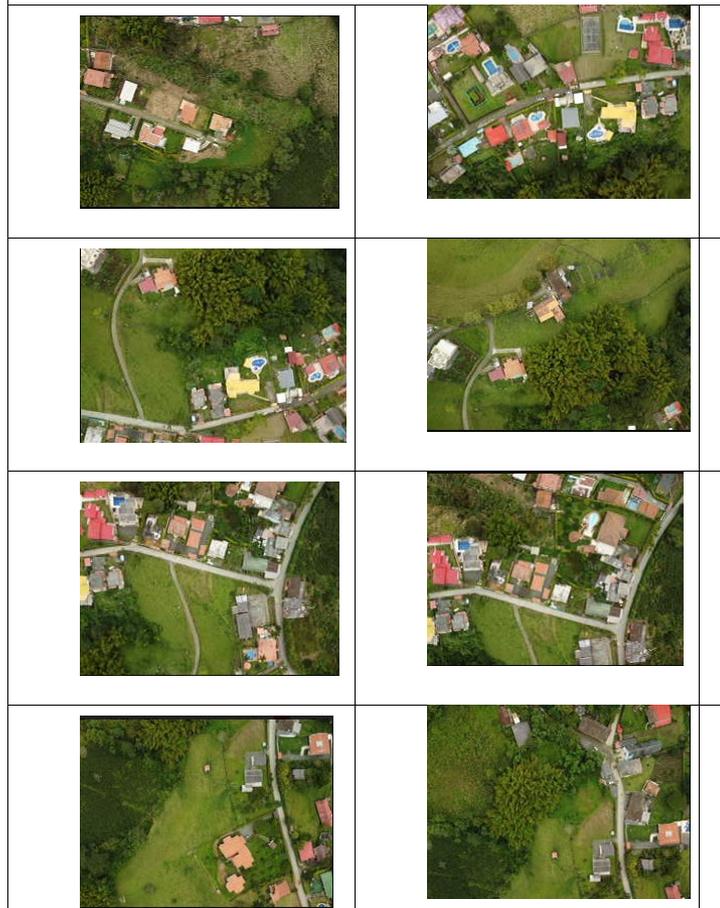
# Suelo Rural PBOT

## Centro Poblado El Lembo



# Suelo Rural PBOT

## Centro Poblado Guacas



# Suelo Rural PBOT

Centro Poblado Santa Barbara –

Sa



# Suelo Rural PBOT

## Centro Poblado San José Samaria

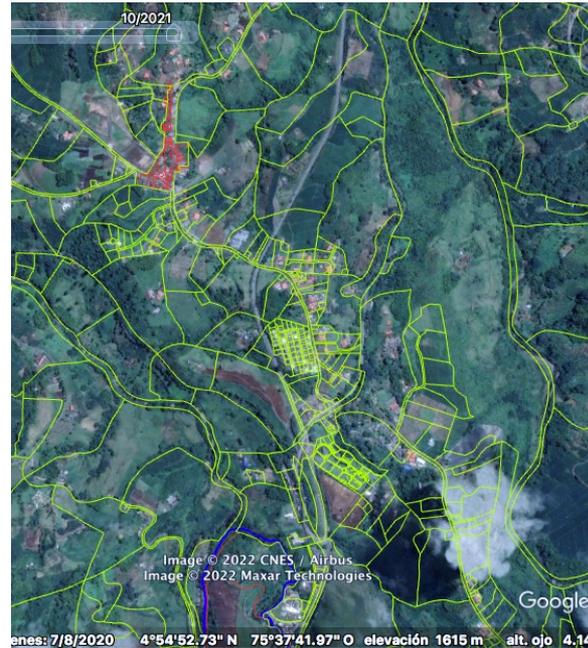


# Tenencia de ocupación

Centros poblados y corredores suburbanos



**Ocupación el Lembo**



**Subdivisión predial y ocupación actual**

**Corredor Suburbano  
Lembo- Guacas- El  
Jazmín**

Los centros poblados El Lembo y Guacas están definidos como suelo urbano según el artículo 16° del Acuerdo 028 de 2000. Cuentan hoy con una alta subdivisión predial destinada al uso de vivienda campestre en conjuntos y exenta, dinámica que se extiende por el corredor suburbano paisajístico Lembo- Guacas- El Jazmín. Hay mezcla de suelo urbano, rural y suburbano según la norma.

# Tenencia de ocupación

Centros poblados y corredores suburbanos

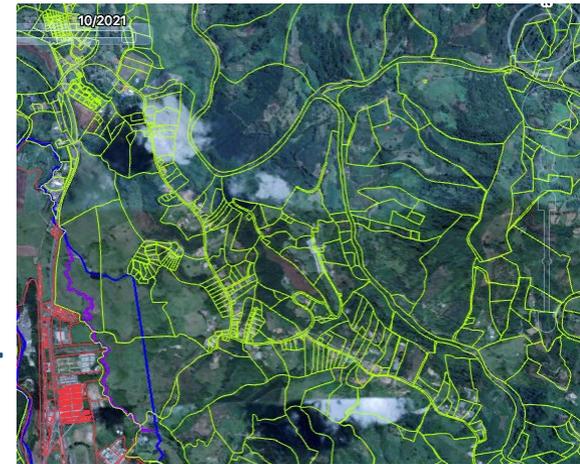
## Ocupación:

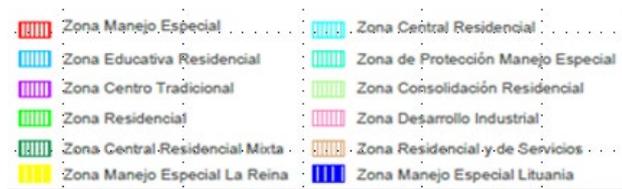
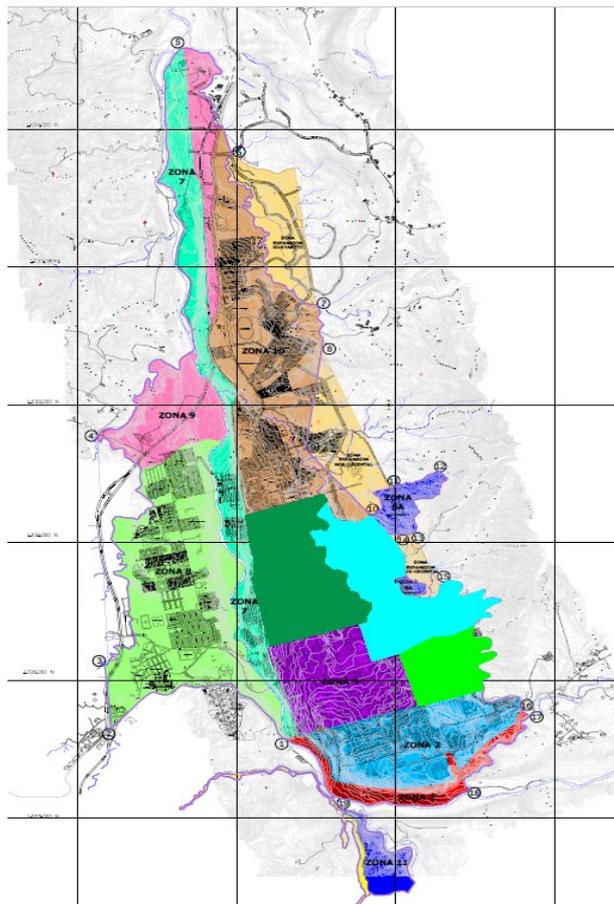
- Imprecisiones en las áreas delimitadas para los usos urbanos y suburbanos. (Art.16 -20 del Ac28\_00) lo que genera subjetividad en la aplicación.
- Ausencia de normas propias de los suelos de desarrollo restringido, que precise las condiciones de área mínima de actuación, intensidad de usos y densidades máximas permitidas.
- No hay claridad en las normas del uso del suelo con las restricciones ambientales y agrologicas,
- Esto genero interpretaciones diversas generando subdivisiones y construcciones que no corresponden a la categoría de desarrollo restringido.

Ocupación Guacas



Subdivisión predial y ocupación actual





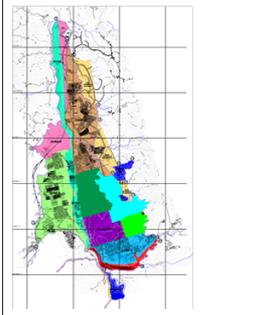
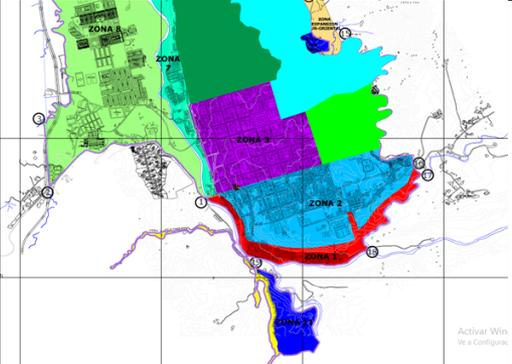
## Suelo Urbano

Normas sobre usos y edificabilidad	Ficha normativa	Alcance del ajuste a ficha normativa
Zona 1 de manejo especial	Art 65 Ac28_2000	
Zona de manejo especial la Reina		Zona 11 Art 6º Ac57_2013
Zona 2 Educativa y residencial	Art 65 Ac28_2000	
Zona 3 Centro Tradicional	Art 65 Ac28_2000	
Zona 4 Zona Residencial	Art 65 Ac28_2000	
Zona 5 Zona central residencial mixta	Art 65 Ac28_2000	Art 2º y 3º Ac076_2013 Altura máxima e Incremento de edificabilidad
Zona 6 central residencial	Art 65 Ac28_2000	Art 2º y 3º Ac076_2013 Altura máxima e Incremento de edificabilidad
Zona 6A (2 polígonos. VIS y VIP)		Zona 6A Art 5º Ac57_2013
Zona 7 de protección de manejo especial	Art 65 Ac28_2000	
Zona 8 consolidación residencial	Art 65 Ac28_2000	Art 2º y 3º Ac076_2013 Altura máxima e Incremento de edificabilidad
Zona 9 de desarrollo industrial	Art 65 Ac28_2000	Acuerdo 23 de 2009, usos específicos en Zona 9 Industrial
Zona 10 Residencial y de servicios más suelo de expansión urbana oriental	Art 65 Ac28_2000	Zona 10 Dec143_2011 Plan Parcial PPZ10
Zona 11 zona de manejo especial Lituania (Residencial VIS -VIP de Manejo Especial (Eco aldea, Agro villa o Granja Integral Autosuficiente)		Zona 11 Art 6º Ac57_2013

Acuerdo 028 de 2000 y las modificaciones en los artículos 5º y 6º del Acuerdo 057 de 2013, los artículos 2º y 3º del Acuerdo 076 de 2013 y el Plan Parcial Zona 10 adoptado mediante Decreto 143 de 2011

# Zona Normativa 2

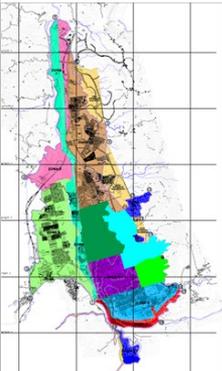
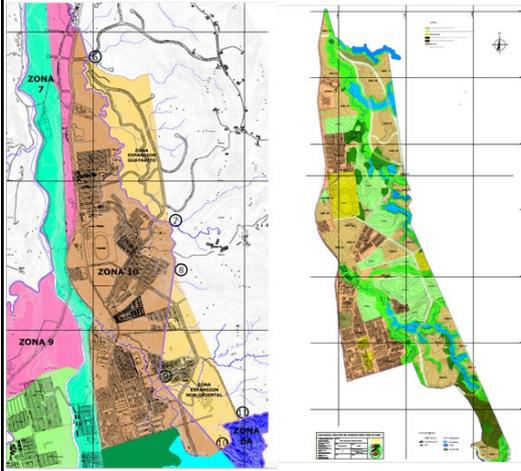
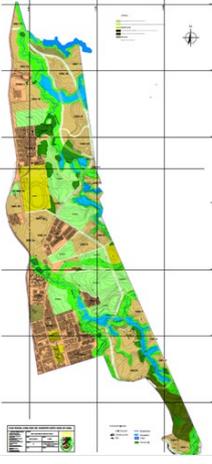
## Suelo Urbano

Normas sobre usos y edificabilidad	Ficha normativa	Alcance del ajuste a ficha normativa
Zona 2	Acuerdo 057-076 2013.	No aplica
 <p><b>convenciones</b></p> <p> Zona Educativa Residencial</p>		<p><b>convenciones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Zona Manejo Especial</li> <li> Zona Educativa Residencial</li> <li> Zona Centro Tradicional</li> <li> Zona Residencial</li> <li> Zona Central Residencial Mixta</li> <li> Zona Manejo Especial La Reina</li> <li> Zona Central Residencial</li> <li> Zona de Protección Manejo Especial</li> <li> Zona Consolidación Residencial</li> <li> Zona Desarrollo Industrial</li> <li> Zona Residencial y de Servicios</li> <li> Zona Manejo Especial Lituania</li> </ul>

ZONA 2: ZONA EDUCATIVA – RESIDENCIAL COMUNA 2	
(zona sujeta a Plan parcial), sector entre Calles 6 y 10, y Cr 4 y 16.	
<b>Usos autorizados con restricciones</b>	<b>Residencial:</b> grupo 2-4-5 (vivienda estrato 3 o superior)
	<b>Comercial:</b> grupo 1 (Art 32)
	<b>Institucional:</b> grupos: 1 a 6
	<b>Industrial:</b> grupo 3 (compatible pequeña)
<b>Usos prohibidos</b>	<b>Residencial:</b> grupo 1-3-6-7 (Art 31)
	<b>Comercial:</b> grupo 2 a 6 (Art. 32)
	<b>Industrial:</b> grupo 1-2-4 (Art. 34)
<b>Normas de implantación:</b>	<b>Lote mínimo:</b> 7 metros de frente y 12 m de centro: área mínima 72M2.
	<b>Pendiente:</b> no podrá ser mayor al 35%
	<b>altura máxima:</b> 3 pisos
	<b>índice ocupación:</b> 60%
	<b>retiro posterior:</b> 4.00 metros
	<b>voladizo:</b> 60cm sobre la calle y sobre carrera 80 cm.
	<b>antejardín:</b> no requiere
<b>Estacionamientos:</b>	<b>área de cesión:</b> conjuntos residenciales: 30% más lo de vías
	<b>parqueo:</b> 1 por cada vivienda
	<b>comercio:</b> 2 por cada 100 M2
	<b>oficinas:</b> 1 por cada 50 M2
<b>Tratamiento de zonas libres y zonas verdes:</b>	<b>educación:</b> 1 por 3 empleados
	<b>cultura:</b> 1 por cada 10 usuarios
	Las zonas verdes y reservadas para espacio público dentro del sector serán de conservación, estrictamente para ornamentación y amoblamiento urbano de la zona.
<b>Manejo ambiental</b>	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.

# Zona Normativa 10

Suelo Urbano

Normas sobre usos y edificabilidad	Ficha normativa	Alcance del ajuste a ficha normativa
Zona 10	Acuerdo 028 del 2000	Decreto 143 del 2011
 <p><b>convenciones</b></p> <p>Zona Residencial y de Servicios</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Zona Manejo Especial</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Zona Educativa Residencial</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Zona Centro Tradicional</li> <li><span style="color: green;">■</span> Zona Residencial</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Zona Central Residencial Mixta</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Zona Manejo Especial La Reina</li> <li><span style="color: cyan;">■</span> Zona Central Residencial</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> Zona de Protección Manejo Especial</li> <li><span style="color: limegreen;">■</span> Zona Consolidación Residencial</li> <li><span style="color: pink;">■</span> Zona Desarrollo Industrial</li> <li><span style="color: lightpink;">■</span> Zona Residencial y de Servicios</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Zona Manejo Especial Lituania</li> </ul>	

ZONA 10: DESARROLLO RESIDENCIAL Y DE SERVICIOS A TRAVÉS DE PLAN PARCIAL.				
DECRETO 143 DE 2011				
Usos autorizados con restricciones	Residencial: grupo 1 a 7 (Todas las modalidades)			
	Comercial: C1-C2			
	Servicios: S1-S2			
	Institucional: E1			
Usos prohibidos	Comercial: grupo 2 a 6 (Art. 32)			
	Institucional: grupos: 1-2-4			
Índice de Construcción y ocupación según unidades		I.C	I.O	I.CM
	UG1-UG2	1.70	0.40	NA
	UG3-UG4-UG5-UG8-UG10	3.5	0.40	NA
	UG6-UG19-UG20-UG21-UG22-UG23-UG24-	4.00	0.40	NA
	UG7	4.20	0.60	NA
	UG9-UG13-UG14-UG15-UG16-UG17-UG18	4.00	0.50	NA
	UG11-UG12	4.00	0.60	NA
	UGUME	1.20	0.40	2.80
El aumento en unidades adicionales se cobraría como cargas urbanísticas adicionales, (sin contabilizar áreas de cesión que deben ser recalculadas y canceladas adicionalmente sumando la totalidad del proyecto).				

# Zona Normativa 10

## Suelo Urbano

ZONA 10: DESARROLLO RESIDENCIAL Y DE SERVICIOS A TRAVÉS DE PLAN PARCIAL.	
<b>Liquidación del índice adicional:</b> (artículo 117) I.C.A	Para liquidar el I.C.A se aplica la siguiente formula: $V = P * I.C. B * a * K$ teniendo en cuenta el precio de venta por m2 útil del <b>observatorio inmobiliario de Santa Rosa de Cabal o de la Secretaria de Planeación.</b>
	a: precio de la tierra para la zona es del 10%
	K: porcentaje vendible: o área útil construida
<b>Normas de implantación:</b>	altura máxima: 3 pisos o su equivalente en metros.
	<b>Lote mínimo:</b> 6 metros de frente área mínima 72 M2.
	<b>Pendiente:</b> 35%
	<b>aislamientos posteriores:</b>
	altura: hasta 3 pisos: 3.00m
	de 3 a pisos: 3.50 m
	de 6pisos a 9 pisos: 4.00m
	<b>Distancia entre paramentos:</b> con ventana
	hasta 3 pisos: 6m con ventana y 5 m sin ventana
	de 3 pisos hasta 6 pisos: 6.00m con ventana y 5.00 m sin ventana
	de 6 pisos hasta 9 pisos: 7.00m con ventana y 6.00 m sin ventana
	<b>retiro frontal:</b> no especifica
	<b>voladizo:</b> 60cm sobre la calle y 80cm sobre la cra. altura 2.20 y 2.40
<b>antepatio:</b> no especifica.	
<b>cerramiento de antepatio:</b> de 40cm y reja transparente hasta de 1.20	
<b>área de cesión:</b> 40% del área neta a equipamiento y espacio público.	
<b>Paramento y Retiro:</b> 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.	
<b>Estacionamientos</b>	1 parqueadero por cada 2 viviendas
	<b>Estrato 3:</b> 1 parqueadero por cada dos viviendas y uno para visitantes por cada 10 viviendas
	<b>Estrato 4-5:</b> 1 parqueadero por cada vivienda y uno de visitantes por cada cinco viviendas.
	En comercio, servicios y equipamientos: un parqueadero por cada 50m2
	El área para parqueaderos se deberá entregar terminada y su destinación es específica y no podrá ser variada.
<b>Tratamiento de zonas libres y zonas verdes</b>	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 Normativa 10

Suelo Urbano

Reparto de cargas y beneficios en el marco del Plan Parcial Zona 10 Decreto 143 de 2011.

Índice de Construcción y ocupación según unidades	SECTORES NORMATIVOS	I.C	I.O	I.CM
	ZONA 1	1.2		1.8
	ZONA 2	1.2		1.8
	ZONA 3	1.2		1.8
	ZONA 4	1.2		1.8
	UAUME 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	1.2		1.8
	UG1-UG2	1.70	0.40	NA
	UG3-UG4-UG5-UG8-UG10	3.5	0.40	NA
	UG6-UG19-UG20-UG21-UG22-UG23-UG24-	4.00	0.40	NA
	UG7	4.20	0.60	NA
	UG9-UG13-UG14-UG15-UG16-UG17-UG18	4.00	0.50	NA
	UG11-UG12	4.00	0.60	NA
	UGUME	1.20	0.40	2.80
El aumento en unidades adicionales se cobraría como cargas urbanísticas adicionales, (sin contabilizar áreas de cesión que deben ser recalculadas y canceladas adicionalmente sumando la totalidad del proyecto).				
Liquidación del índice adicional: (artículo 117) I.C.A	Para liquidar el I.C.A se aplica la siguiente formula: $V = P * I.C.B * a * K$ teniendo en cuenta el precio de venta por m2 útil del <b>observatorio inmobiliario de Santa Rosa de Cabal o de la Secretaria de Planeación.</b>			
	a: precio de la tierra para la zona es del 10%			
	K: porcentaje vendible: o área útil construida			

# Zona Normativa 10

Suelo Urbano

## Reparto de cargas y beneficios en el marco del Plan Parcial Zona 10 Decreto 143 de 2011.

De las normas del Plan Parcial zona 10, se puede concluir que si bien el decreto de adopción incluye el instrumento de incremento de edificabilidad, éste solo puede hacerse efectivo en las **3 zonas normativas delimitadas en zonas consolidadas y en las 10 Unidades de Gestión Urbanística de Manejo Especial- UGUME** delimitadas en el Artículo 11º del Decreto 143 de 2011, a las cuales les fueron asignados los índices básico y adicionales de construcción, para viabilizar su aplicación; en tanto a las 24 Unidades de Gestión Urbanística- UGU delimitadas en el artículo 10º de mismo decreto, solo les fue establecida la edificabilidad básica.

# Usos del suelo

## Suelo Urbano Clasificación de usos del suelo Acuerdo 020 del 2000

El uso del suelo es la destinación asignada a un terreno, lote y/o edificación en el suelo urbano, se fundamentan en los derechos de los ciudadanos de uso público brindados por el Estado; los que tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, como los usos residenciales, comerciales e industriales y los usos para fines cívicos e institucionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5 de la Ley 9 de 1989.

CAPITULO VII	
CLASIFICACION DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO	
Clasificación de los usos del suelo:	1- Residencial (R)
	2- Comercial y de servicios (CS)
	3- Institucional (I)
	4- Industrial (ID)
	5- Recreativo (RC)
Artículo 31: Suelo Residencial: (R): 7 grupos	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
Artículo 32: Suelo comercial y de servicios. (CS): 6 grupos	<b>Revisar no se prevén los servicios</b>
	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
Artículo 34: Uso industrial (ID)	subgrupo 6: explotación minas y canteras
	<b>No se considera las industrias caseras o de baja escala</b>
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:	subgrupo 1: industria de transformación a gran escala: alimentos, curtiembres.
	subgrupo 2: industria general – mediana: trilladoras, cepilladoras, fundiciones
	subgrupo 3: industria compatible – pequeña: talleres electro-metalmecánicos
	subgrupo 4: industria extractiva: canteras, balasteras, areneras

# Usos del suelo

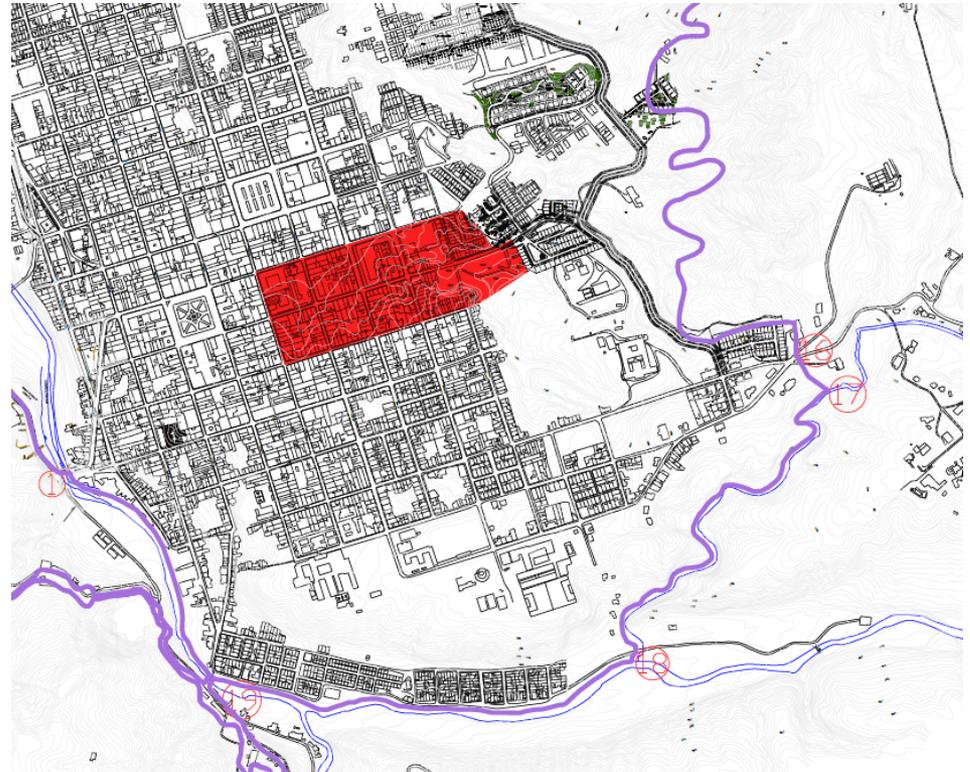
Acuerdo 023 del 2009. Modificación usos del suelo

ESTRUCTURA GENERAL DEL CIUU		
SECCIÓN	DIVISIONES	DESCRIPCIÓN DE SECCIÓN
A	1 y 2	Agricultura, ganadería, caza y silvicultura
B	5	Pesca
C	10 a 14	Explotación de minas y canteras
D	15 a 37	Industrias Manufactureras
E	40 y 41	Suministro de electricidad, gas y agua
F	45	Construcción
G	50 a 52	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos.
H	55	Hoteles y restaurantes
I	60 a 64	Transporte, almacenamiento y comunicaciones
J	65 a 67	Intermediación financiera
K	70 a 74	Actividades inmobiliarias, de alquiler y empresariales
L	75	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria
M	80	Educación
N	85	Servicios sociales y de salud
O	90 a 93	Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales
P	95 a 97	Actividades de hogares privados como empleadores y actividades no diferenciadas de hogares privados como productores
Q	99	Organizaciones y órganos extraterritoriales

# Usos del suelo

## Modificación Acuerdo 076 del 2013

En el acuerdo 076 del 2013, artículo 4, se prohíben la instalación de nuevos establecimientos dedicados a los siguientes Usos Comerciales: Sector: entre las carreras 8 y 13 y las calles 11 y 13 del Municipio de Santa Rosa de Cabal afectando las manzanas 0114, 0115, 0133, 0134, 0145, 0146, 0158, 0159, 0240, 0242, 0243, 0305, 0330, 0331, 0332 y 0348. (Ver plano No 27 Demarcación Zona de Restricción Comercial).



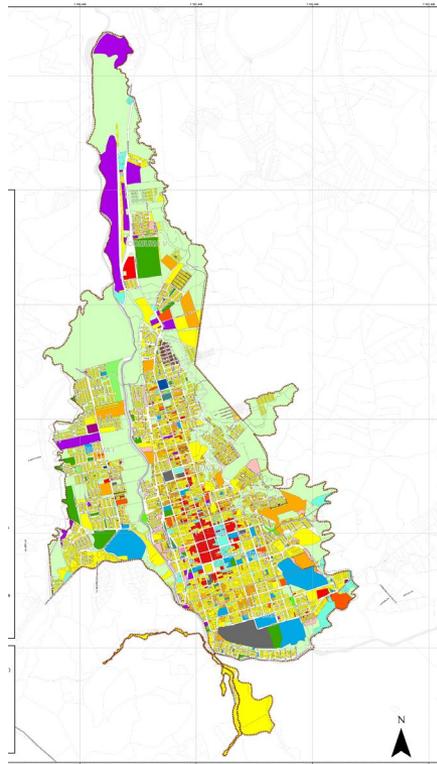
# Usos del suelo

Del municipio 2022. Barrido equipo UNAL Abril 2022.

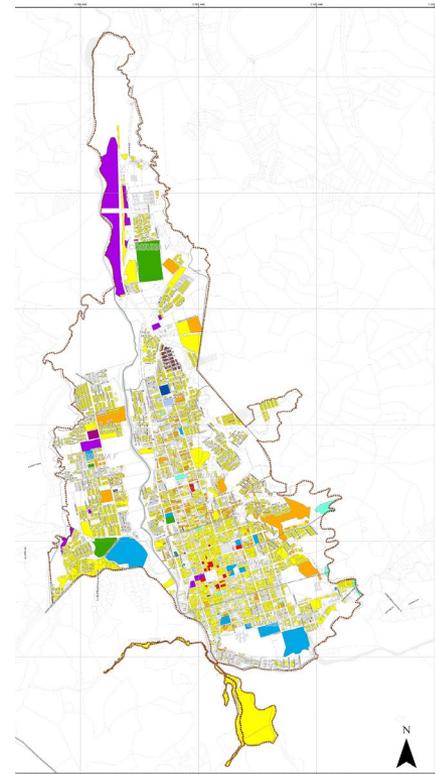
**CONVENCIONES TEMÁTICAS:**

**USOS PISO 1**

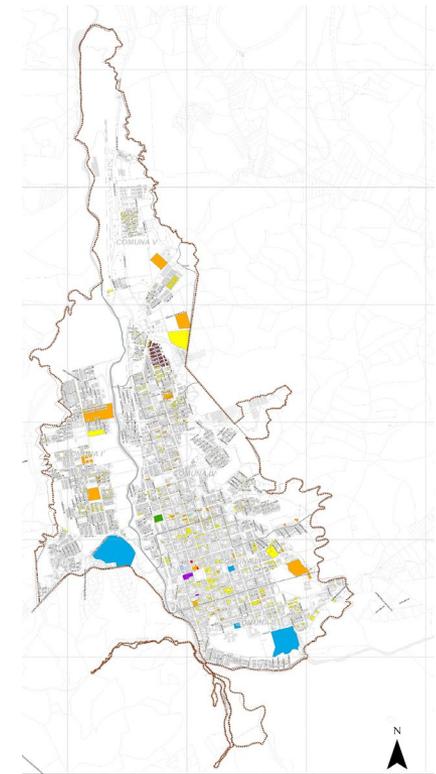
	PARQUE INFANTIL (10) Predios
	PARQUE DEPORTIVO (2) Predios
	PARQUE ORNAMENTAL (6) Predios
	ZONA VERDE (12) Predios
	LOTE VACIO (524) Predios
	RECREACION Y DEPORTE (26) Predios
	BIENESTAR SOCIAL (9) Predios
	SEGURIDAD (2) Predios
	EDUCATIVO (41) Predios
	ADMINISTRATIVO (5) Predios
	CULTO (18) Predios
	CULTURAL (0) Predios
	SALUD (2) Predios
	VIVIENDA UNIFAMILIAR (11.642) Predios
	VIVIENDA BIFAMILIAR (184) Predios
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (1.135) Predios
	COMERCIO (501) Predios
	SERVICIOS (403) Predios
	SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES (7) Predios
	INDUSTRIA (61) Predios
	PARQUEADERO CARROS (64) Predios
	PARQUEADERO MOTOS (0) Predios
	SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES (0) Predios
	DESCONOCIDO (3) Predios
	SIN CLASIFICAR (410) Predios



**Usos del suelo piso 1**



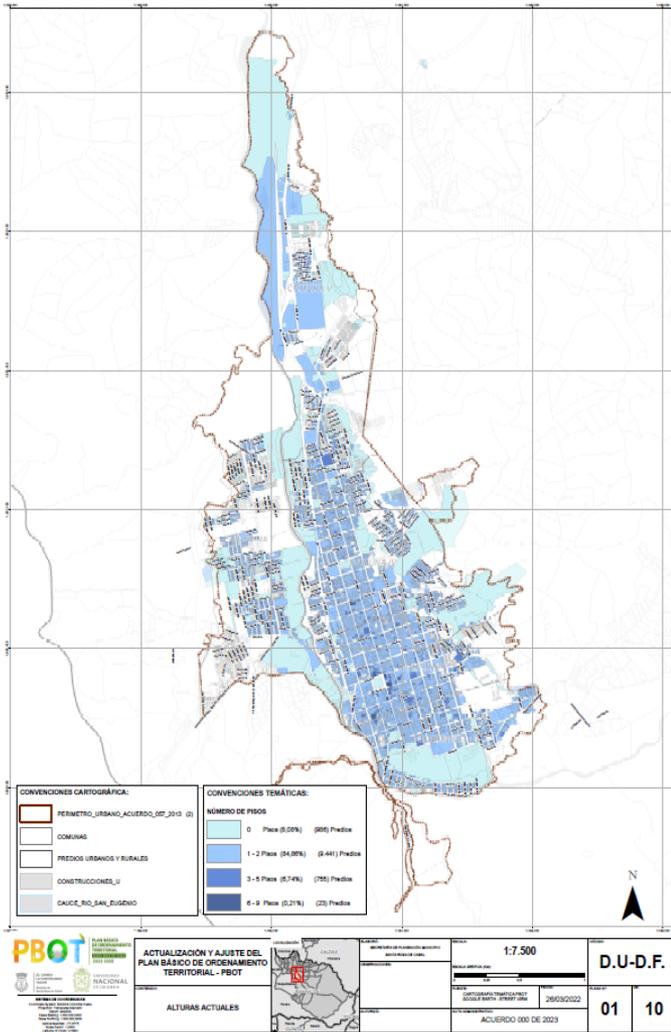
**Usos del suelo piso 2**



**Usos del suelo piso 3**

# Edificabilidad

## Aprovechamientos urbanísticos



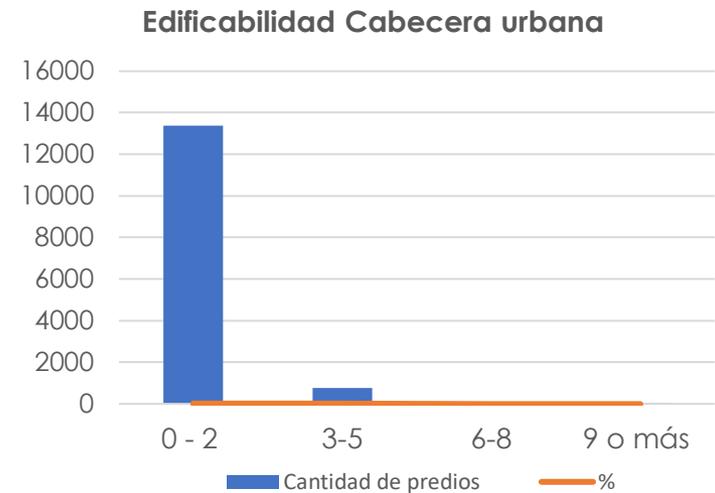
**Total predios: 14.162 predios**

**95% :** 1 a 2 pisos: 13.384

**5% :** 3 a 5 pisos: 755

**0,17% :** mas de 6 pisos: 23

**28% :** sin construir o demolición. **(3943 predios)**



Vale la pena analizar la densificación en algunos sectores antes de seguir expandiendo la mancha urbana incrementando la red vial y los equipamientos.

# Espacio público

Antecedentes revisiones y estudios PBOT.

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 028 del 2000
- Seguimiento y evaluación Plan Básico de Ordenamiento Territorial". Alcaldía 2015.
- Revisión y ajuste Plan Básico de Ordenamiento territorial. Universidad

Año	Población	Espacio Público Efectivo	Índice de Espacio Público	Déficit de Espacio Público
2015	60.190 hab	148.943,53m <sup>2</sup>	2,47 m <sup>2</sup>	12,53 m <sup>2</sup>
2017	60.918 hab		2,44 m <sup>2</sup>	12,56 m <sup>2</sup>

**Contexto normativo y definición de espacio público: Decreto 1504 de 1998**, compilado en el decreto 1077 del 2015

*“como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes”.*

ESPACIO PÚBLICO PARQUES Y ZONAS VERDES											AÑO DE LA INFORMACIÓN	OBSERVACIONES	
Nº	FOTO	LOCALIZACIÓN			ESCALA				ESTADO				
		PARQUE O ZONA VERDE	COMUNA	DIRECCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	LOCAL	ZONAL	BARRIAL	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE		
1		Parque Fermín López 1a etapa		Calle 25 # 24-02	767,78			X	X			2022	Revisar área de terreno. Se debe desaglobar en cartografía
2		Parque Fermín López 2a etapa		Carrera 23A - Calle 25A	572,69			X		X		2022	No cuenta con mobiliario de parque, únicamente tiene sillas y alguna vegetación
3		Parque La Hermosa 1a etapa		Calle 17 #18127	113,28			X	X			2022	Este espacio no es un parque, es una zona verde
4	PCI	Parque La Hermosa 2a etapa		PCI	3.027	PCI	PCI	PCI		X		2015	Este parque no se encontró en el barrio que se hizo al municipio el 2022, sin embargo, está referenciado en el documento del PBOT 2015.

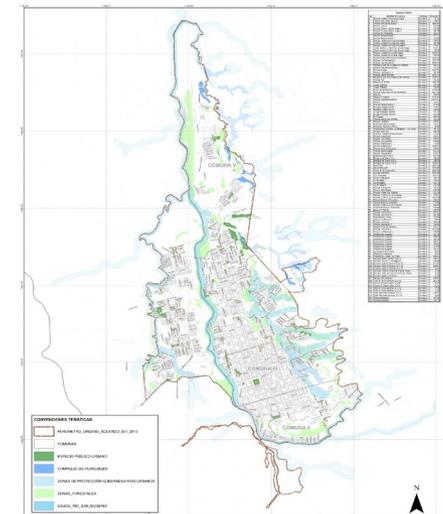
# Análisis cuantitativo

## Del Espacio Público Efectivo

# espacio publico

TOTAL ESPACIO PÚBLICO			
No.	TIPO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
1	Parques urbanos y zonas verdes	65,410.14	31.5
2	Escenarios deportivos	82,470.13	39.7
3	Escenarios culturales y de espectáculos al aire libre	-	0.0
4	Áreas de cesión gratuita al municipio	59,671.19	28.8
<b>Subtotal</b>		<b>207,551.45</b>	<b>100.0</b>
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (Sin cesiones, ándenes y pasos peatonales)</b>		<b>147,880.26</b>	<b>71.25</b>

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR COMUNAS				
COMUNA	Número de Habitantes	EPE (m <sup>2</sup> )	INDICADOR DE EPE (m <sup>2</sup> )	DÉFICIT E.P (m <sup>2</sup> )
COMUNA 1	43,547	44,425	1.02	13.98
COMUNA 2	21,473	20,174	0.94	14.06
COMUNA 3	11,483	15,148	1.32	13.68
COMUNA 4	19,678	24,348	1.24	13.76
COMUNA 5	6,269	43,785	6.98	8.02



# Análisis Espacio Público

Por poblaciones 2015 - 2022

POBLACIÓN	AÑO	Número de Habitantes	Espacio Público Efectivo m2	URBANO			Espacio Público Efectivo m2	RURAL		
				Población Urbana	Indicador de E.P	Deficit de E.P		Población Rural	Indicador de E.P	Deficit de E.P
POT 2015	2015	NN	148,943.53	60,190	2.47	12.53	27,840	NO SE CUENTA CON INFORMACIÓN		
POT 2017	2017	72,634		60,918	2.44	12.56		11,716	2.38	12.62
OFICIAL DANE	2018	71,174	147,880	60,772	2.43	12.57		10,402	2.68	12.32
PROYECCIÓN DANE	2020	79,372		66,571	2.22	12.78		12,801	2.17	12.83
CÁMARA Y COMERCIO	2021	80,000		67,398	2.19	12.81		12,602	2.21	12.79
SECRETARÍA DE SALUD	2022	110,850		102,450	1.44	13.56		8,400	3.31	11.69

RESUMEN ÁREAS ESPACIO PÚBLICO							CUANTIFICACIÓN ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO			
COMUNA	Parques Plazas Plazoletas		Escenarios Deportivos		Escenarios culturales		TOTAL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (m2)	POBLACIÓN 2020 (Proyección DANE)	INDICADOR DE EPE (m2)	DÉFICIT E.P (m2)
	Nº	ÁREA (m <sup>2</sup> )	Nº	ÁREA (m <sup>2</sup> )	Nº	ÁREA (m <sup>2</sup> )				
COMUNA 1	19	18.609,00	5	25.816,13	0	0,00	147.880,26	66.571	2,22	12,78
COMUNA 2	7	6.254,85	4	13.919,28	0	0,00				
COMUNA 3	8	8.585,05	3	6.563,13	0	0,00				
COMUNA 4	15	17.127,39	8	7.220,76	0	0,00				
COMUNA 5	18	14.833,85	3	28.950,83	0	0,00				
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>	<b>65.410,14</b>	<b>23</b>	<b>82.470,13</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>				

$EPE = \{Zonas Verdes, Parques, Plazas, Plazoletas\}$

$$EPE = \frac{\sum EPE}{hab \text{ número de Habitantes}}$$

RESUMEN ÁREAS ESPACIO PÚBLICO RURAL				CUANTIFICACIÓN ESPACIO PÚBLICO		
No.	TIPO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%	POBLACIÓN 2020	INDICADOR DE E.P (m2)	DÉFICIT E.P (m2)
1	Parques urbanos, Plazas y Plazoletas	0	0,00%			
2	Escenarios deportivos	27.840	100,00%			
3	Escenarios culturales y de espectáculos al aire libre	0	0,00%			
4	Zonas de cesión gratuita al municipio (cuadro)	0	0,00%			
<b>TOTAL Espacio Público Efectivo Rural</b>		<b>27.840</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.801</b>	<b>2,17</b>	<b>12,83</b>

# Espacio Público Rural

ÁREAS RECREATIVAS SUELO RURAL								
LOCALIZACIÓN					ESTADO			ÁREA (m <sup>2</sup> )
Nº	FOTO	NOMBRE	CORREGIMIENTO	VEREDA	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	
1		Cancha de futbol el Lembo	La Capilla	El Lembo		X		PCI
2		Cancha	Santa Bárbara	Gorgonia	X			PCI
3		Cancha	El Manzanillo	Cuamal		X		PCI
4		Cancha de futbol la María	El Manzanillo	La María		X		PCI
5		Cancha Múltiple	La Capilla	La capilla		X		PCI
6		Cancha Múltiple	El Español	Caracol	X			PCI
7		Cancha de Fútbol	El Español	Tres Esquinas			X	PCI
<b>Subtotal Escenarios Deportivos</b>					<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	

Los centros poblados cuentan con 7 escenarios deportivos identificados, los cuales se utilizan para el desarrollo de todas las actividades sociales, culturales y recreativas, en condiciones regulares a los que les falta mantenimiento y adecuaciones para usos multifuncionales.

# Análisis cualitativo



**Vegetación:** Árboles y jardines.

**Mobiliario:** Bancas, juegos infantiles, pasamanos, semáforos, teléfonos públicos, luminarias, bote de basura, bolardos, baños públicos y paraderos.

**Señalización:** Señales de tránsito y nomenclatura



# Síntesis de la problemática

## Recomendaciones

- **Incremento de espacios públicos, recreativo y deportivo**
- **Apropiación del espacio público**
- **Entidad de gestión**
- **Registro e inventario de áreas de cesión**
- **Plan maestro de espacio público**
- **Sistema de espacio público**
- **Regulación en la ocupación del espacio público**
- **Adaptabilidad del espacio público a los requerimientos de accesibilidad incluyente Manual de Construcción, Amoblamiento y Accesibilidad Urbana.**
- **Movilidad sostenible**
- **Fortalecer los elementos complementarios**
- **Red de miradores ecoturísticos integrados al paisaje cultural cafetero**

# Equipamientos Colectivos



PLAN BÁSICO  
DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
SANTA ROSA DE CABAL  
2023-2035



CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA
Educación	Colegios y escuelas
	Jardines Infantiles
	Universidades
	Tecnológicas y complementarias
Salud	Hospitales
	Clinicas
	Centros de Salud
	Puestos de Salud
Deporte y recreación	Escenarios Deportivos
	Parques Recreativos
	Canchas Barriales
Asistencia y Protección Social	Casas de Tercera Edad (Geriátricos)
	Hogares Infantiles
	Restaurantes Escolares
	Cementerios
Culto	Iglesias
Seguridad	Cárcel
	Comando Policía
	Bomberos
	Defensa Civil
Institucional	CAI centros de atención inmediata
	Administración municipal
Cultura	Caseta Comunal
	Bibliotecas
Abastecimiento	Casa de Cultura
	Central Mayorista o minorista
	Plaza de Ferias
Transporte	Central de Sacrificio
	Centro Modal y/o Terminal

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS URBANOS													AÑO DE LA INFORMACIÓN	OBSERVACIONES		
LOCALIZACIÓN				CARACTERIZACIÓN			ESCALA			ESTADO						
Nº	FOTO	NOMBRE	COMUNA	DIRECCIÓN	CAPACIDAD INSTALADA (Nº de estudiantes)	ÁREA DEL LOTE (m²)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	URBANA	ZONAL	BARRIAL	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE			
1		Escuela San Bernardino	1	Carrera 22 calle 30 Bs	165	1,277	590			X	X			2022	Se debe mejorar el acceso, es compartido con la Caseta Comunal La Casena Barrio La Eugenia	
2		Instituto agropecuario Veracruz - Sede Principal		Kml Vía Pereira	615	62,845	2,098	X					X		2022	Ver Anexo. Institución Educativa Instituto Agropecuario Veracruz. El establecimiento de la Sede Principal es propiedad de las hermanas franciscanas misioneras de maría, se encuentra en arrendamiento.
3		Instituto agropecuario Veracruz - Sede La Hermosa		Carrera 23 calle 18	583	2,167	909			X	X				2022	Se debe verificar la información entregada en el anexo, ya que no es consistente con el tamaño de las instalaciones que allí mencionan.
4	PCI	Escuela el Edén		CL 289 23 34 L * 70 Ur El Edén	PCI	PCI	PCI	X				X			2017	Este equipamiento no se encontró en el barrio que se hizo al municipio el 2022, sin embargo, está referenciado en el documento del PBOI 2017.
5		Hogar infantil Satélite Cecilia Caballero de López - ICBF		Carrera 23 calle 20	PCI	119,71	PCI				X	X			2022	Cuenta con zona verde y parque infantil

Los equipamientos se pueden clasificar de acuerdo con los siguientes criterios:

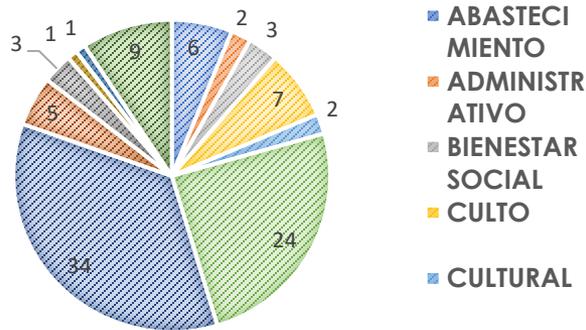
**Por su propiedad:** público, privado y mixto.

**Por su servicio:** salud, educación, cultura, seguridad, asistencia y protección social, institucionales, abastecimiento y de transporte.

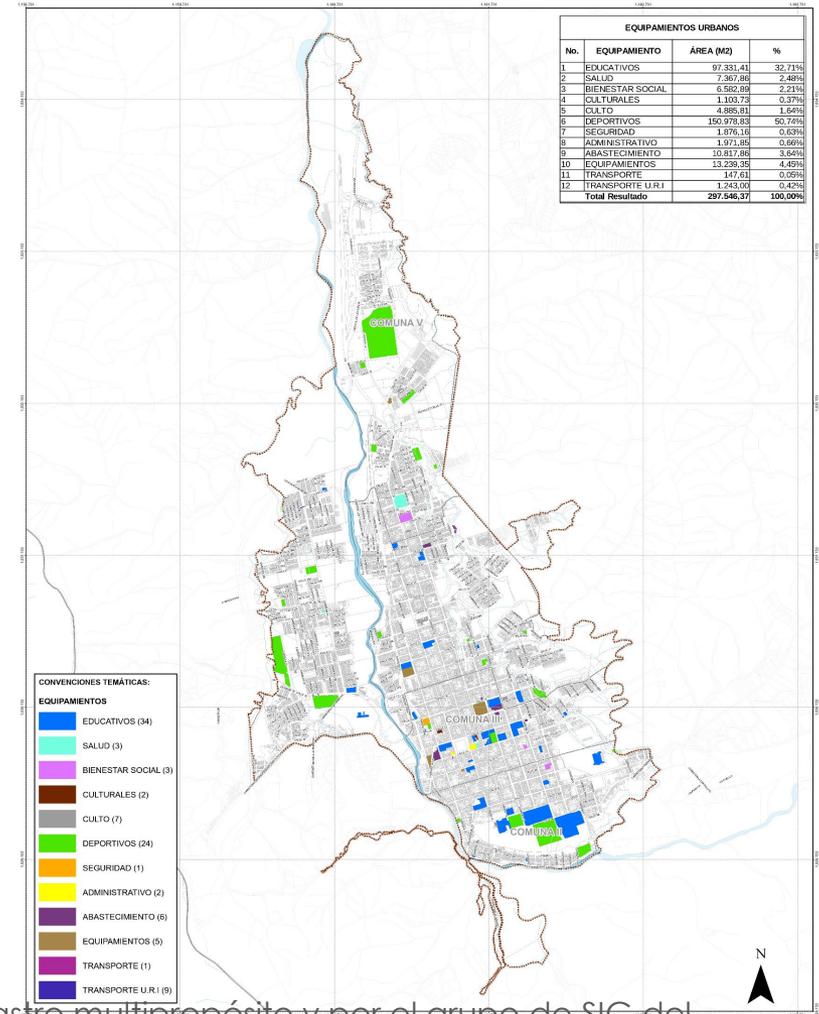
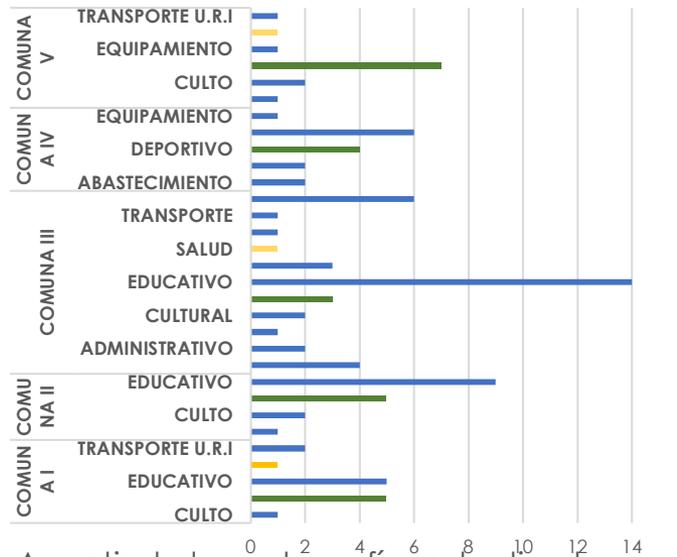
**Por su cobertura (localización):** Municipales, zonales y locales.

Plan Básico de Ordenamiento Territorial Santa Rosa de Cabal

## CATEGORÍAS DE EQUIPAMIENTOS EN SANTA ROSA DE CABAL



CANTIDAD DE EQUIPAMIENTOS POR COMUNA



A partir de la cartografía actualizada por catastro multipropósito y por el grupo de SIG del PBOT, se logró extraer la información de los equipamientos por comuna, en donde se evidencia la cantidad específica por sectores o usos.

# Síntesis de la problemática

## Recomendaciones

- Plan maestro o un Programa de Equipamientos Colectivos
- Estudio detallado de la cobertura de equipamientos:
- Sistema de información de equipamientos:
- Sistema de espacio público y equipamientos colectivos:
- Estudio y análisis de terminal multimodal:
- Central de acopio de productos agrícolas:
- Estación de Bomberos:
- Mejoramiento y mantenimiento de los equipamientos actuales.
- Reubicación de la cárcel:
- Museo Arqueológico Municipal:
- Biblioteca Pública Municipal y auditorio:
- Antigua Estación del Ferrocarril:
- Equipamientos multiusos:
- Centralidades urbanas y rurales:
- Categorías de turismo:
- Servicios regionales:
- Equipamientos multiusos rurales.

# Patrimonio

## Bienes de interés Cultural

### Referente normativo

- Ley 388 de 1997
- Ley 397 de 1997
- Ley 1185 de 2008
- Resolución 2079 de 2011
- Decreto 1077 de 2015
- Decreto 1080 de 2015
- Decreto 2358 2019
- Decreto 1232 de 2020

### Caracterización del patrimonio cultural

#### Lectura integral y contemporánea del patrimonio

- Revisión de Planes de Ordenamiento vinculados al PCC, en el área del patrimonio.
- Caracterización de los tipos de patrimonios a incorporar.
- Descripción de la normativa a tener en cuenta en el Patrimonio.

#### Paisaje Cultural Cafetero de Colombia

- Identificación de los atributos a evaluar dentro de la comunidad sobre el PCC.
- Identificación de las áreas dentro del municipio que hacen parte del PCC.

# Patrimonio

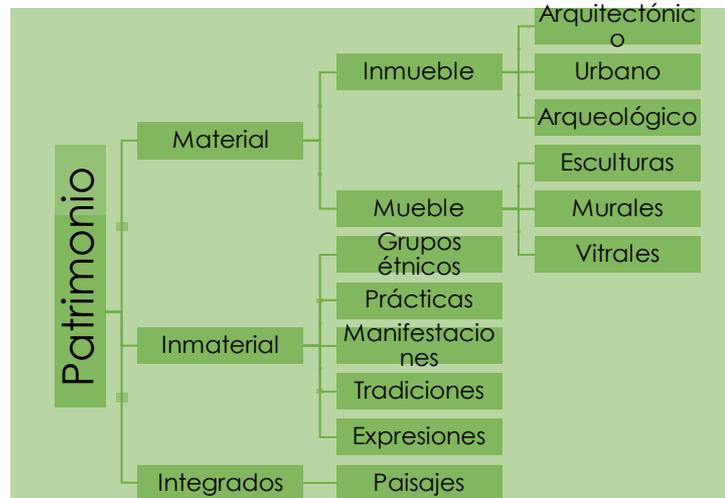


Gráfico 1. Articulación de los patrimonios en el territorio Fuente: Elaboración propia

Café de montaña	Cultivo de ladera	Edad de la caficultura	Patrimonio natural
Disponibilidad hídrica	Institucionalidad cafetera	Patrimonio arquitectónico	Patrimonio arqueológico
Predominancia del café	Poblamiento concentrado	Minifundio cafetero	Influencia de la modernización
Patrimonio urbanístico	Tradición histórica	Cultivos múltiples	Tecnologías y formas de producción

Gráfico 2. Articulación de los patrimonios en el territorio Fuente: Elaboración propia

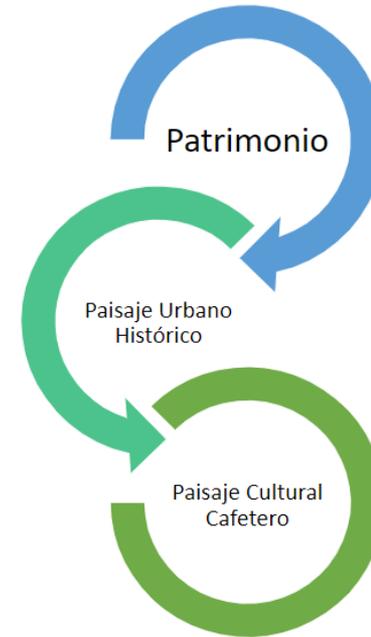


Gráfico 1. Articulación de los patrimonios en el territorio Fuente: Elaboración propia

# Patrimonio

## Arqueológico

N°	Nombre	Ámbito de declaratoria	Declaratoria
I	Interfluvio Campoalegre - San Eugenio	Municipal	Acuerdo 016 del 30 de agosto de 2005
II	Parque Regional Natural y Ecológico "La Marcada" - Río Otún		
III	Parque Regional Natural y Ecológico Cerro "El Nudo" - cuchilla Santo Domingo		
IV	Cuenca de los Ríos Campoalegre - Campoalegrito - límite con el Departamento de Caldas		
V	Área Urbana y Suburbana de Santa Rosa de Cabal		
VI	Interfluvios San Eugenio - San Ramón - Campoalegrito		
VII	Cuenca de los Ríos Campoalegre - Campoalegrito - límite con el Departamento de Caldas		
VIII	Parque Natural Municipal "Campo Alegre"		
IX	Parque Regional Natural "Ucumari"		
X	Parque Nacional Natural Los Nevados		

Zonas de influencia arqueológica declaradas en el acuerdo 016 del 2005

# Patrimonio

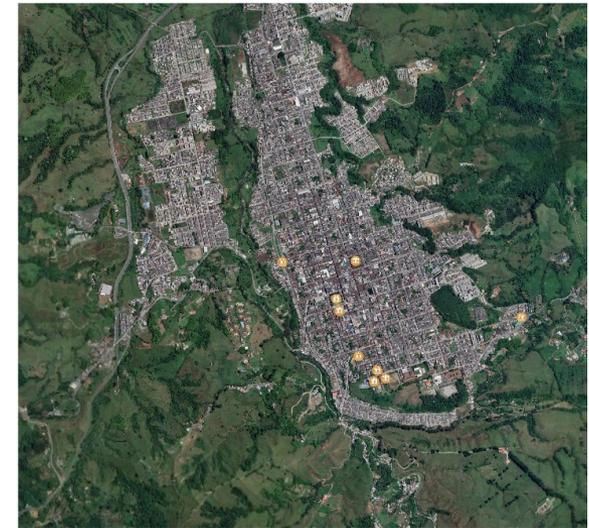
## Paisajístico

RURAL

- predominio del paisaje natural
- condición topográfica de pendientes fluctuantes
- actividad agropecuaria
- recurso hídrico y termalismo

URBANA

- regularidad retícula urbana
- visuales continuas
- heterogeneidad de las construcciones
- escala proporcionada en los perfiles



Aerofotografía 2018 con los bienes de interés declarados del área urbana. Elaboración propia con base IGAC

# Listado de bienes

## Reportados por entidades públicas

### Bienes inmateriales

ÁMBITO	N°	%	IDENTIFICADA SU DECLARATORIA	%
Nacionales	0			
Departamentales	0			
Municipales	12	100%	12	100%
Total de Bienes Inmateriales	12	100%	12	100%

Fuente: Elaboración propia

### Bienes materiales

ÁMBITO	N°	%	IDENTIFICADA SU DECLARATORIA	%
Nacionales	5	19,23%	5	19,23%
Departamentales	17	65,38%	-	0%
Municipales	4	15,38%	4	15,38%
Total de Bienes Materiales	26	100%	9	34,62%

Fuente: Elaboración propia

Bienes Naturales	3	7,14%
Bienes Mixtos	1	2,38%
Bienes Inmateriales	12	28,57%
Bienes Materiales	26	61,9%
Total de Bienes	42	100%

Fuente: Administración SRC

# Escenarios de participación

Nivel	Nombre del documento	Información a contener
Municipal	Acuerdo 005 febrero 28 de 2005	Declaratoria de 42 bienes, más la información de por qué se declaran
Municipal	Acuerdo 015 septiembre 2 de 1998	Declaratorio patrimonio histórico de la municipalidad todos sus archivos y se dictan normas para su conservación
Municipal	Acuerdo 029 agosto 30 de 1994	Declaratoria de reserva histórica y patrimonio arquitectónico algunas edificaciones antiguas de la ciudad
Municipal	Acuerdo 002 febrero 27 de 2004	Declaratoria donde se solicita a la ejecutiva municipal la conformación de una junta encargada de velar por el patrimonio arqueológico del municipio y propiciar su incorporación al acervo cultural local
Municipal	Acuerdo 005 de 2006	Declaratoria de La Escuela Simón Bolívar
Municipal	Acuerdo 005 de 2007	Declaratoria Santuario Nacional de La Virgen de La Medalla Milagrosa
Municipal	Acuerdo 005 de 2008	Declaratoria Templete Las Guacas
Municipal	Acuerdo 005 de 2009	Declaratoria Plaza de mercado
Municipal	Acuerdo 015 noviembre 30 de 2010	Declaratoria del Colegio Laboure
Municipal	Decreto 052 mayo 2 de 2011	Se crea y conforma el consejo municipal de Cultura
Municipal	Acuerdo 066 mayo 29 de 2013	Se institucionaliza "El festival del Chorizo Santarrosano
Departamental	Actos administrativos sin identificar	Declaratorias de todos los bienes de orden departamental
Nacional	Resolución 792 del 31 de julio 1998	Declaratoria de la Escuela Apostólica

*Listado de actos administrativos referidos a patrimonio y expectativa de contenido. Elaboración propia*

# Patrimonio

- Talleres con la comunidad
- Mesas temáticas
- Entrevistas y recorridos de campo
- Encuestas e instrumentos



Registro de participación  
Fuente: Elaboración propia

# Identificación Patrimonio Cultural

# Patrimonio

- Registro de información de campo.
- Elaboración del listado general Bienes de interés cultural.
- Elaboración fichas de identificación de BIC declarados, compuesto por tres formatos: información general, caracterización del bien y registro fotográfico.
- Elaboración del listado de Bienes de interés para la comunidad.
- Verificación de información suministrada por las entidades en torno a las declaratorias de los bienes.

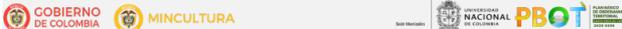
FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE BIENES CULTURALES INMUEBLES				FICHA PBOT NÚMERO 05		FICHA IPAR NÚMERO 093	
				Hoja N° 1			
<b>A. IDENTIFICACIÓN</b>				<b>2. Clasificación tipológica</b>			
<b>1. Denominación</b>		1.1. Nombre del bien Escuela Apostólica de Santa Rosa del Cabal		1.2. Otros nombres Seminario Menor La Apostólica		2.1. Grupo Material	
1.3. Pertenace a una valoración colectiva No		1.4. Nombre de la valoración colectiva		2.3. Categoría Arquitectónico		2.2. Subgrupo Inmueble	
<b>3. Localización</b>				<b>4. Fotografía general</b>			
3.1. Departamento Risaralda		3.2. Municipio Santa Rosa de Cabal					
3.3. Centro poblado Cabecera municipal		3.4. Dirección / delimitación Calle 7 N°13-29					
3.5. Georreferencia Latitud:                      Longitud:		3.6. Localidad Comuna 2					
3.7. Barrio		3.8. Dentro del sector urbano declarado? Si					
<b>5. Contexto</b>							
5.1. Siglo XX				5.4. Uso actual Mixto			
5.3. Uso original Religioso				5.5. Observaciones Actualmente presta servicio de museo, retiros, convivencias y encuentros.			
<b>6. Contacto actual</b>							
6.1. Nombre o razón social Comunidad padres vicentinos		6.2. Correo electrónico apostolicabal@gmail.com		6.3. Teléfono (096) 365-1856 / 312-785-0749			
<b>B. ASPECTO LEGAL</b>							
7.1. Máximo ámbito de declaratoria Nacional		7.2. Acto administrativo Resolución 792 del 31 de julio de 1998					
<b>Otros actos administrativos</b>							
7.3. Ámbito Municipal		7.4. Acto administrativo Acuerdo 005 de feb de 2005					
7.5. Observaciones							
<b>8. Normativa vigente</b>							
8.1. Plan de ordenamiento territorial POT		8.2. Enlace a documento <a href="https://www.santarosadecabal-risaralda.gov.co/planes/pbot-plan">https://www.santarosadecabal-risaralda.gov.co/planes/pbot-plan</a>		8.3. Acto administrativo Acuerdo 028 de 2000			
<b>9. Nivel de protección</b>							
9.1. Intervención Conservación integral		9.2. Aplicable a Bienes de Interés cultural					
<b>10. Plan especial de manejo y protección</b>				<b>11. Datos de elaboración del inventario</b>			
10.1. ¿Requiere PEMP? No		10.4. Acto administrativo N.A.		10.2. Estado del PEMP N.A.		11.1. Entidad Alcaldía Santa Rosa de Cabal - DAPM	
10.3. Descripción del PEMP N.A.		10.1. ¿Tiene PEMP? No		11.2. Realizó Universidad Nacional de Colombia - GPU		11.3. Fecha Enero 2022	
10.6. Observaciones				11.4. Revisó Alcaldía Santa Rosa de Cabal - DAPM		11.5. Fecha	

Imagen 1. Fichas de identificación  
Fuente: Elaboración propia

# Caracterización

## Patrimonios en PBOT 2000

# Patrimonio

		<b>FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE BIENES CULTURALES INMUEBLES</b> GRUPO DE INVESTIGACIÓN Y DOCUMENTACIÓN				CÓDIGO DEPARTAMENTO: R6- Risaralda MUNICIPIO: 90682- Santa Rosa de Cabal INMUEBLE: 05
REGISTRO FOTOGRAFICO						
Responsables		Universidad Nacional de Colombia - Sede Manizales		Autor		Raidah Marcela Hernández Perez
				Fecha		Enero, 2022

- Identificación de instrumentos de planificación y gestión del suelo en el ámbito cultural.
- Identificación de instrumentos potenciales.
- Revisión crítica de procesos pares
- Políticas y proyectos locales o regionales relevantes
- .

Imagen 2.. Fichas de identificación  
Fuente: Elaboración propia

- Planteamiento de talleres para identificación de BIC y validación de atributos de PCC.
- Desarrollo de elementos de comunicación de estrategia y sensibilización e identificación de la población a suministrar.

## Escenarios de proyección

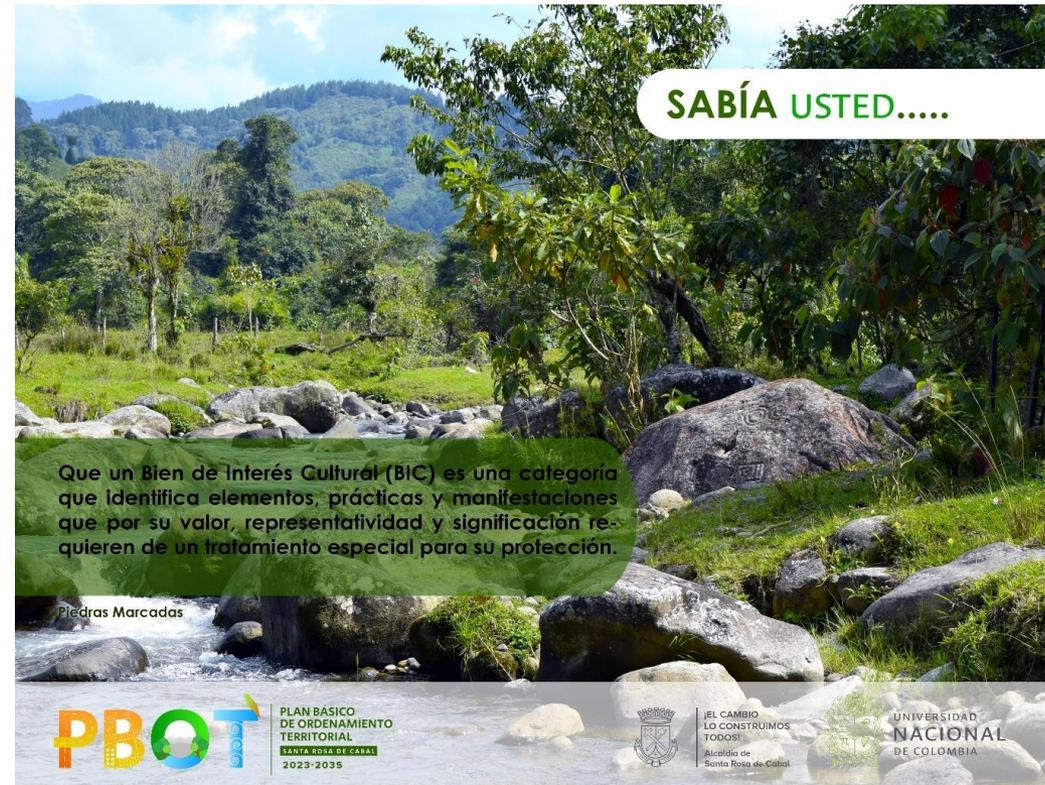


Imagen 5. Registro de participación  
Fuente: Elaboración propia

# Análisis urbano regional

## Desde el patrimonio cultural y natural

Síntesis a manera de primera aproximación de las problemáticas y potencialidades.

### Problemáticas

- Desconocimiento de qué es y cuál es el sentido del patrimonio cultural, del paisaje cultural y del paisaje urbano histórico.
- Hay una falta de claridad sobre cuáles son los bienes de interés cultural declarados o simplemente identificados.
- Existen restos arqueológicos vulnerables y reducidos en el sur del municipio con difícil conectividad y sin la adecuada protección e interpretación.
- Hay elementos tanto del orden construido como inmaterial que no han sido formalmente identificados como patrimonio.
- Existe desconocimiento sobre la función social del patrimonio cultural, las competencias, recursos disponibles, e implicaciones para los miembros de la comunidad

### Potencialidades

- Hace parte del paisaje cultural cafetero y en la región del eje cafetero.
- Tradición cafetera arraigada, y elaboración de cafés especiales, con certificación de origen.
- Existe una tradición arraigada en el termalismo como patrimonio natural con fuerte cohesión social y prácticas activas.
- Tradición referente a nivel regional y nacional con el chorizo Santarrosano.
- Santa Rosa de Cabal cuenta con la certificación como destino turístico sostenible.
- Existen incentivos e instrumentos de gestión que se pueden implementar en los BIC con la corresponsabilidad de entidades locales y departamentales.

# Patrimonio

# Movilidad

## Antecedentes e insumos

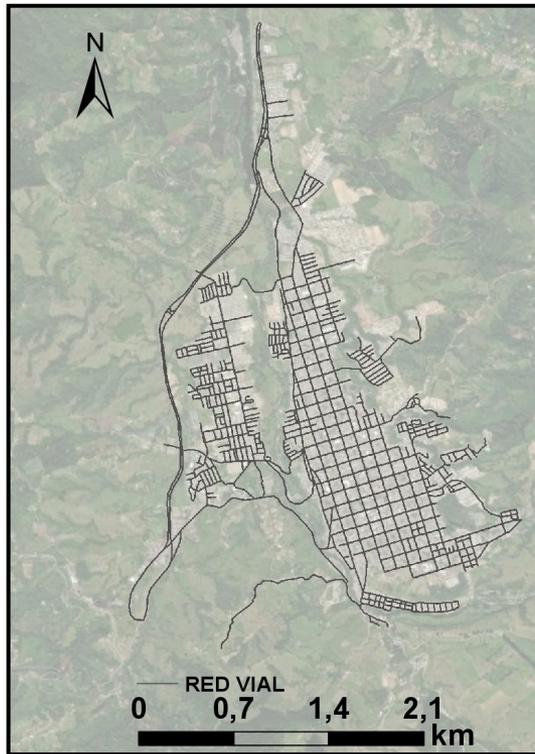


Imagen 1. Red de infraestructura vial urbana base.

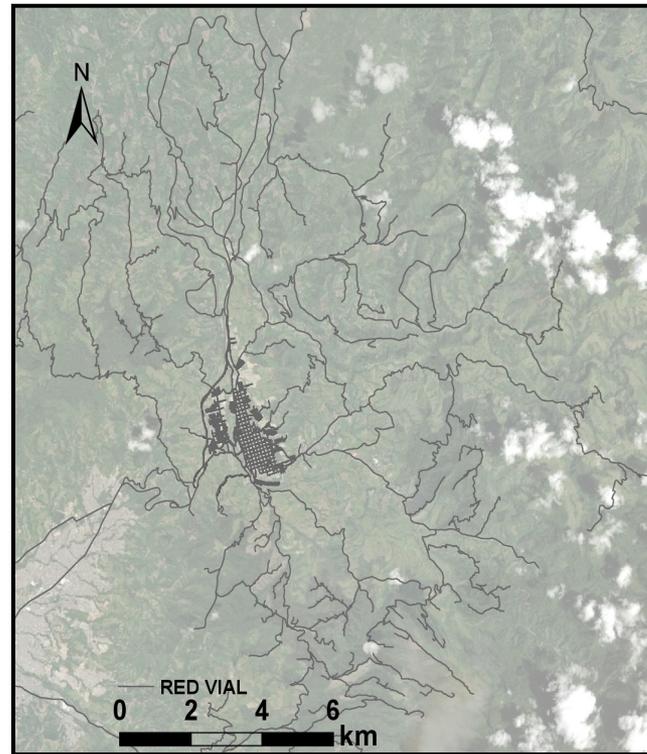
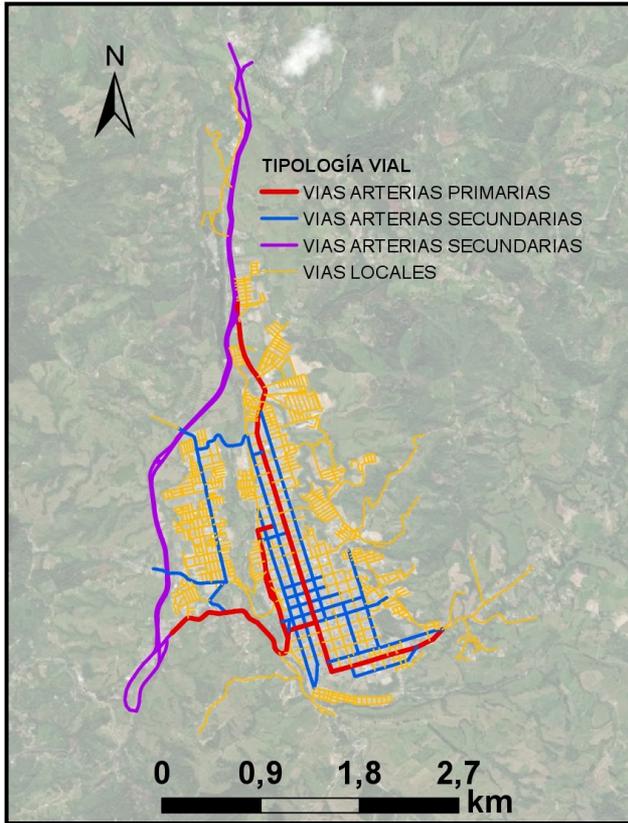


Imagen 2. Red de infraestructura vial municipal base

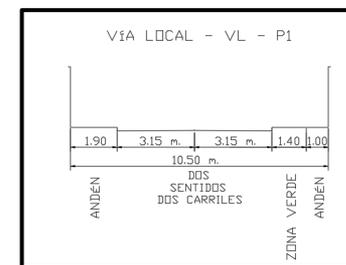
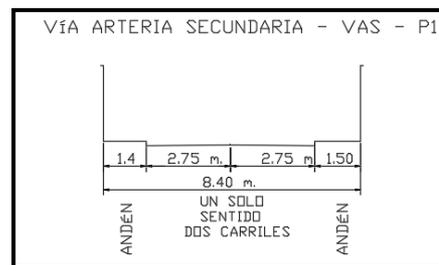
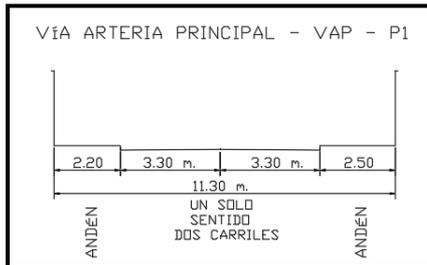
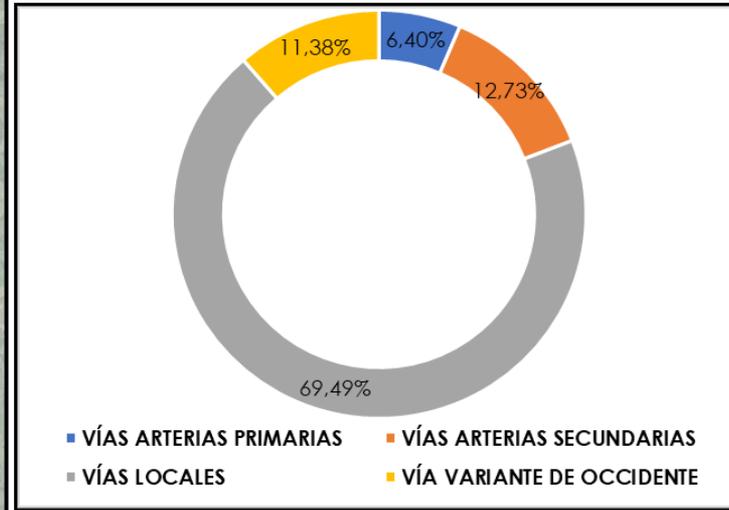
**72.84 km de red vial urbana**  
**645 km de red vial rural.**

# Infraestructura para la movilidad

## Red vial



**Total: 124,31 km de red vial urbana**  
**7,96 km : vía principal .**  
**86.39 km: vías locales**  
**15,82 km: vías arterias secundarias;**  
**14,14 km: vía troncal de occidente**



## Red vial

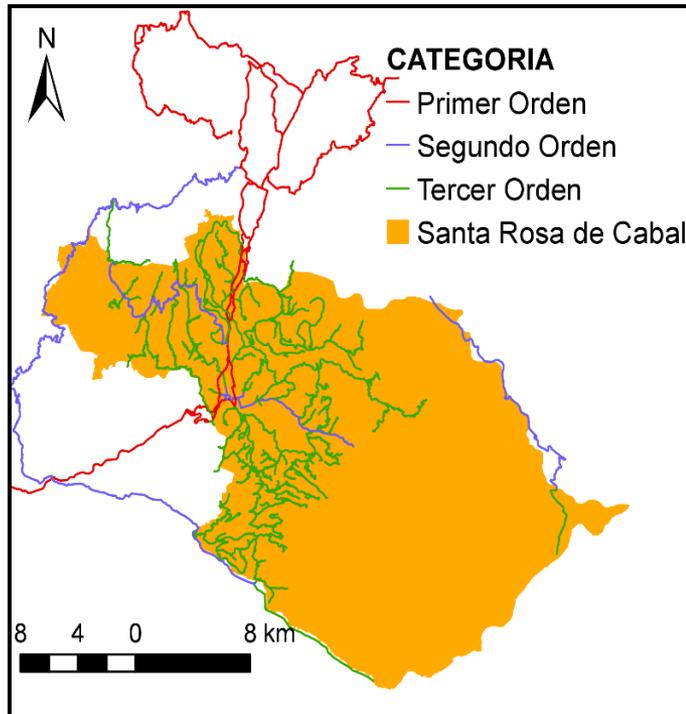


Imagen 4. Clasificación vial rural

Respecto a la red vial rural, una vez optimizada la red, se obtiene un total de 451,67 km.

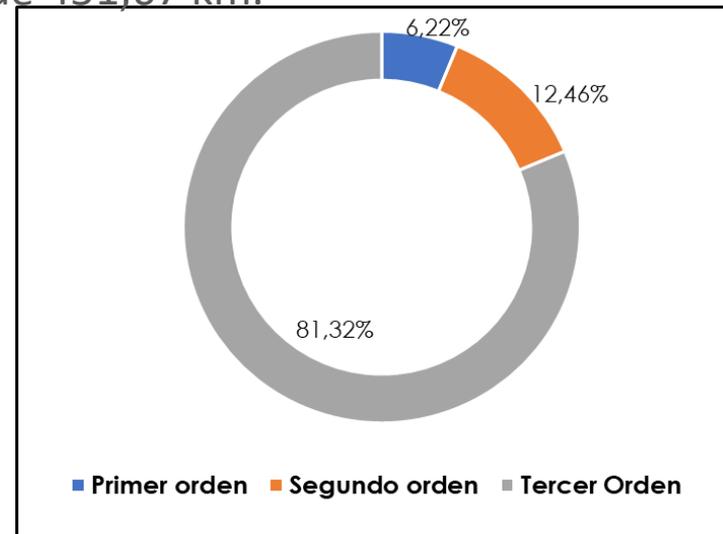


Imagen 4.1 Composición vial rural

# Movilidad

## Antecedentes e insumos



PLAN BÁSICO  
DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
SANTA ROSA DE CABAL  
2023-2035

## Transporte público

Empresa	Función
Transporte metropolitano perla del otún	Rural
Transporte metropolitano perla del otún	Urbano
Cooperativa de transporte araucarias	Rural
Transporte san eugenio	Rural
Mosarcoop	Intermunicipal
Líneas pereiranas	Intermunicipal
Expreso alcalá s.a	Intermunicipal

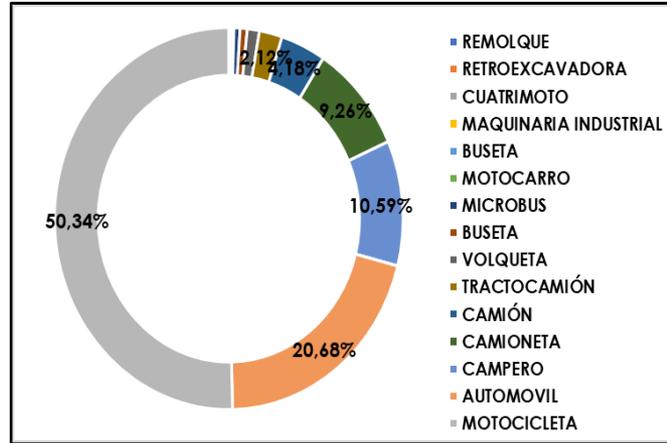
**7 empresas de transporte en la ciudad:** de las cuales solo una opera como modo de transporte colectivo urbano, así mismo, se identifican como vehículos típicos en la operatividad del transporte, vehículos camperos tipo jeep, microbuses y busetas.

## Estacionamientos

Nombre	Dirección	Capacidad	
		Carros	Motos
Parqueadero calle 13 laboure	Calle 13 no. 12-54 (solo 12horas)	27	35
Parqueadero campero	Cra 13 con calle 10 esquina	20	10
Parqueadero servicar	Cra 10 con calle 13 esquina	80	14
Parquicentro	Cra 13 no. 11-62	26	20
Parqueadero	Cra 13 con no. 11-59	23	12
Cabal santa rosa	Cra 12 no. 13-32	20	21
Parqueadero bloquera tarcoroma	Cra 10 no. 12-46	22	-
Parqueadero zona rosa	Calle 12 9-28	20	6
Parqueadero los andes	Cra 13 no. 10-60	76	30
Parqueadero calle 12	Calle 12 no. 11-53	14	20
Parqueadero	Cra 15 no. 10-21	20	5
Parqueadero	Cra 15 con calle 11 esquina	50	10

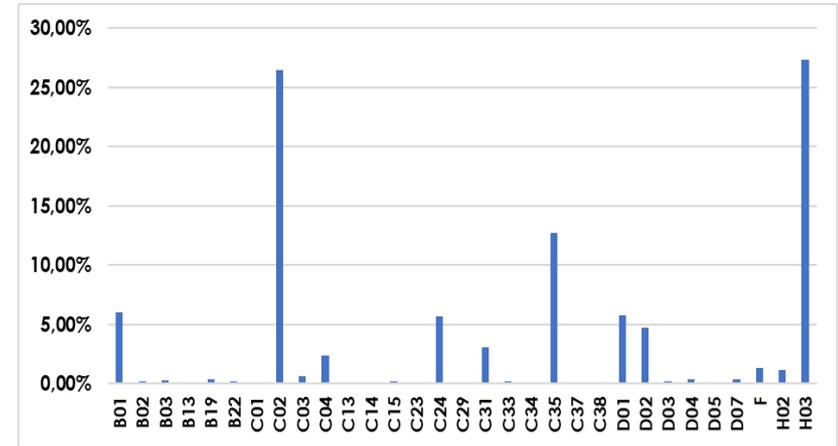
**15 estacionamientos registrados e inventariados,** operando principalmente en el sector centro del municipio, no obstante, a partir de observación de campo, es posible afirmar de la existencia de diversos estacionamientos, posiblemente ilegales, así como el uso inadecuado de estacionamiento en vía. Esto nos permite evidenciar la necesidad de un **Plan Maestro de Estacionamientos**, ligado a la ejecución de un **Plan Maestro de Movilidad en el corto plazo.**

## Parque automotor



De un total de **32.025 vehículos** registrados para el 2021 **22.744** están relacionados a **motocicletas y automóviles privados**

## Infracciones de tránsito



**C02** – Asociado a estacionar un vehículo en sitios prohibidos (**598 registros**)

**C02** – Asociado a la no realización de la revisión técnico-mecánica(**288 registros**)

**C02** – Relacionado al incumplimiento de las señales de tránsito (**616 registros**)

# Análisis de accesibilidad

## Territorial

A nivel municipal, se cuenta con mayor facilidad de acceso desde el entorno urbano del municipio, considerando la densidad vial existente. El sector con mayor desconexión se presenta en la zona oriental, hacia los nevados.

# Movilidad

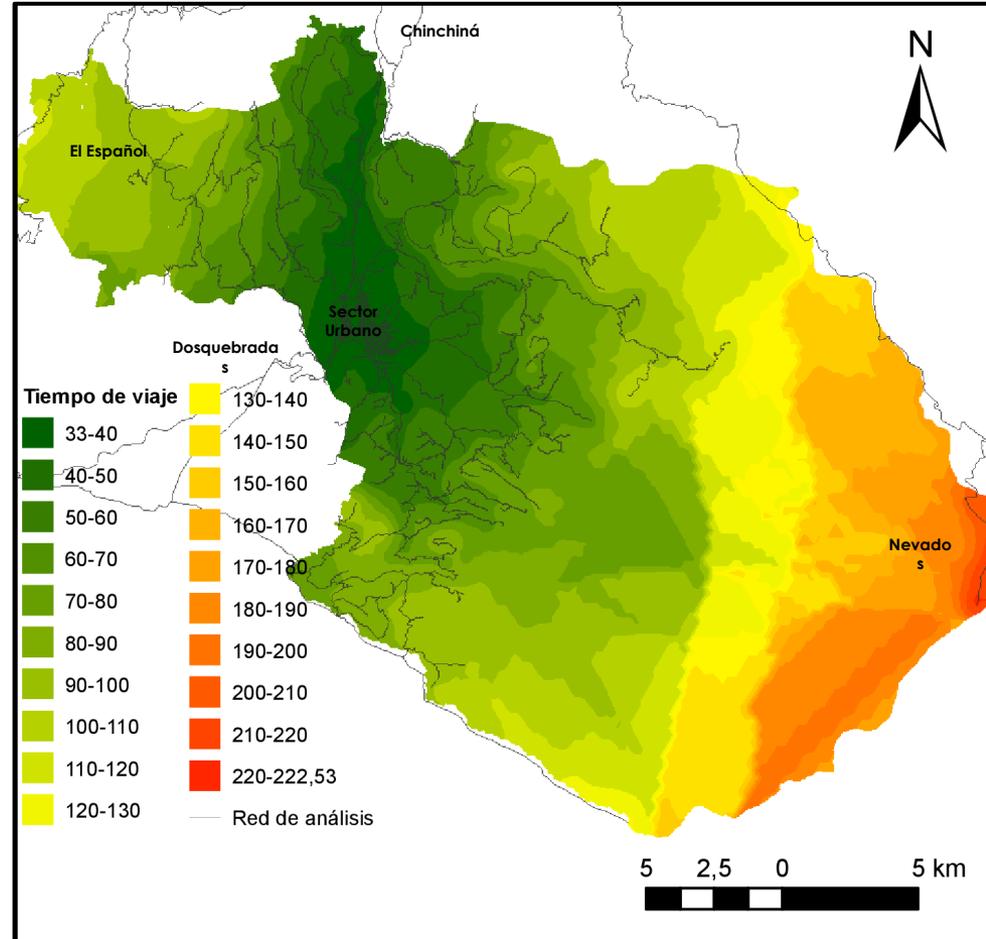


Imagen 10. Accesibilidad Geográfica municipal

# Análisis de accesibilidad

## Territorial

La conectividad asociada al **Paisaje Cultural Cafetero** evidencia una excelente ubicación del municipio respecto a los demás territorios considerados, con costes de desplazamientos inferiores a los 220 minutos, que posibilitan una mejor expansión turística.

Movilidad

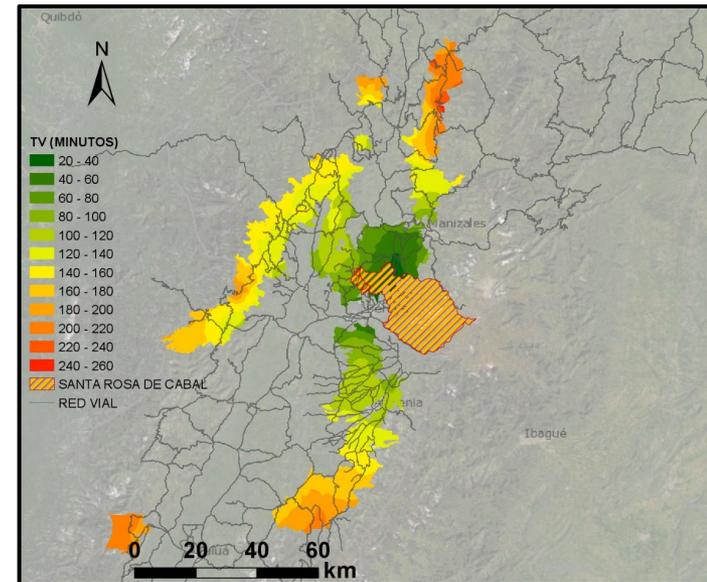
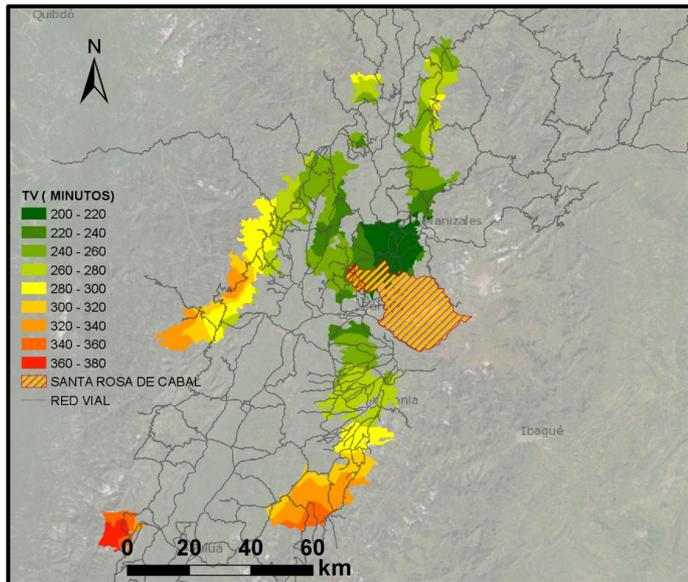


Imagen 11. Accesibilidad geográfica de santa rosa respecto al PCC

# Análisis de accesibilidad

## Territorial

La conectividad regional muestra una excelente ubicación del municipio, con una alta oferta en materias de transporte aérea, permitiendo el acceso al aeropuerto Matecaña en un tiempo inferior a los 25,2 minutos, seguido por la Nubia a 52,6 minutos, el aeropuerto de Santa Ana a 56,5 minutos y el Aeropuerto el Edén a 95,3 minutos.

# Movilidad

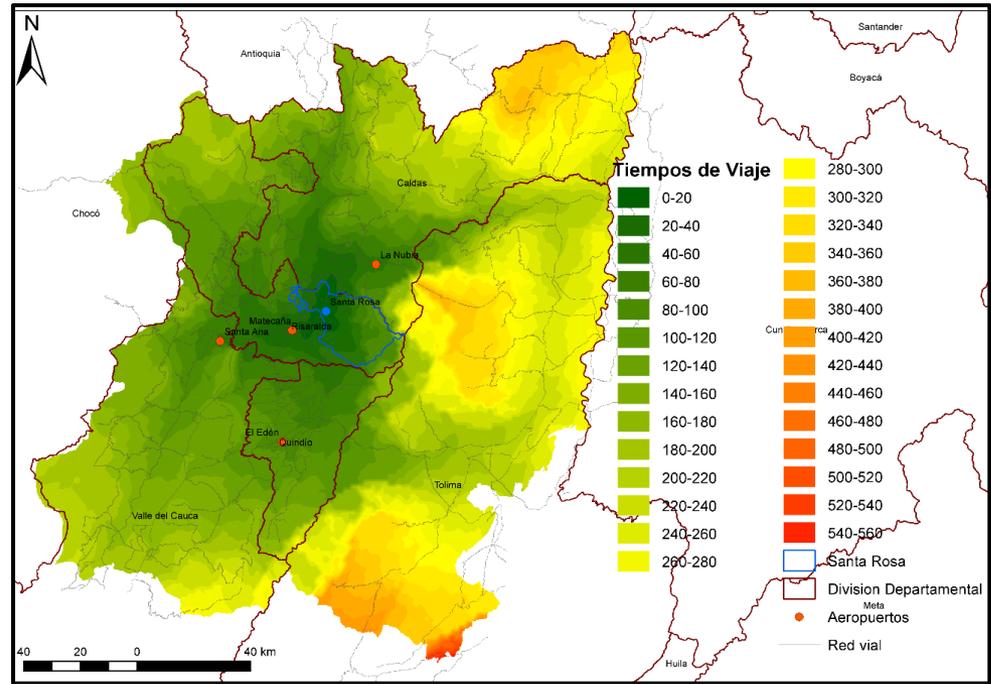
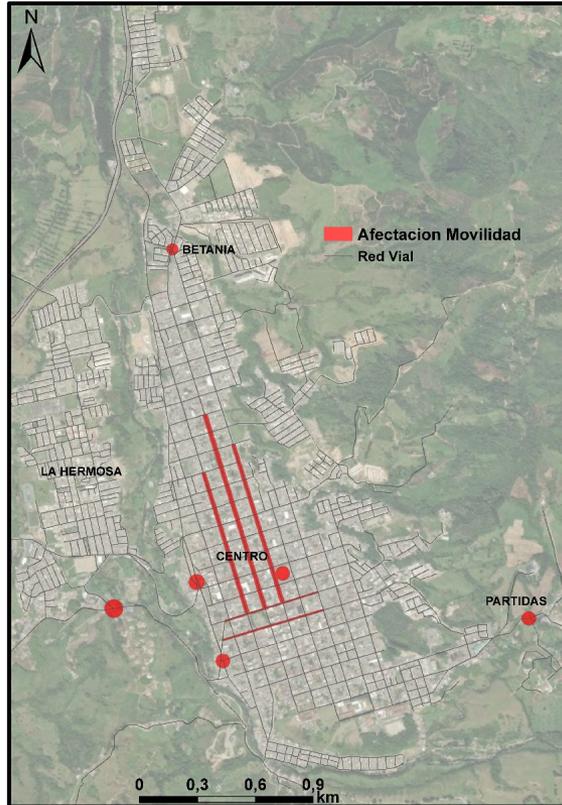


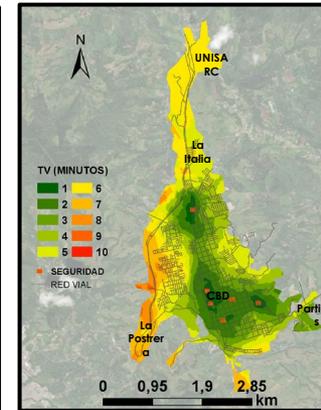
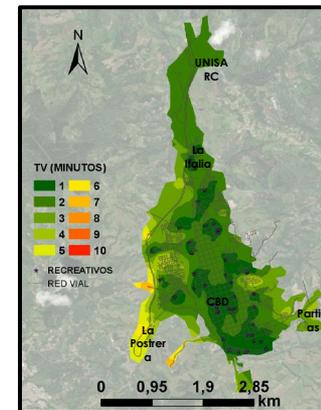
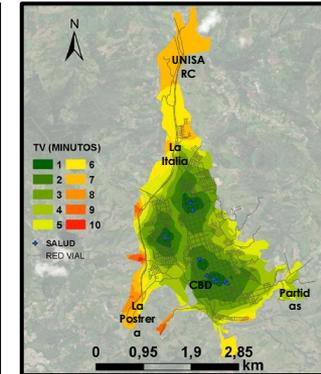
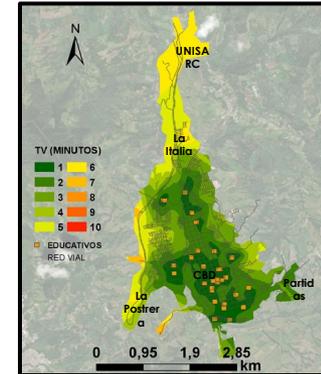
Imagen 12. Accesibilidad Media integral regional

# Análisis de accesibilidad

# Movilidad



La conectividad urbana evidencia una mayor posibilidad de acceso en el sector central del municipio, con un tiempo de desplazamiento inferior a los 6 minutos, además de poseer un máximo promedio de hasta 12 minutos en modo de desplazamiento privado.



Por otra parte, la conectividad urbana hacia el conjunto de Nodos de Actividad Primaria (Educación, Salud, Seguridad y Recreación), muestra un adecuado tiempo de acceso inferior a los 10 minutos en cada caso

# DOFA

PLANEACIÓN ESTRATEGICA MATRIZ DOFA SANTA ROSA DE CABAL JUNIO 2022				
ESPACIO PÚBLICO ANÁLISIS INTERNO				
No	FORTALEZAS	(1-10)	DEBILIDADES	(1-10)
1	El Diagnóstico realizado del inventario de espacio publico por el Equipo PBOT Unal 2022 en el entorno urbano	8	La información del espacio publico no contiene unas variables fundamentales para su análisis y seguimiento como: el estado físico, registro fotográfico, accesibilidad. materiales, ficha catastral, entre otra información relevante para realizar una georreferenciación (cartografía).	8
3	Hay un gran potencial de estructura ecológica principal y complementaria que permitirá incorporarse al espacio público.	9	En el diagnóstico realizado por el Equipo PBOT Unal 2022 se evidenció que catastralmente los predios identificados como espacio público y/o escenarios deportivos presentan inconsistencias cartográficas en cuanto las áreas y linderos.	9
4	El paisaje urbano y su topografía en algunos puntos permite ser un gran mirador urbano.	9	Las áreas de cesión correspondientes a los procesos urbanísticos de años anteriores no tienen claridad en su tenencia, no se evidencia los actos administrativos de cesion. Igualmente no hay fichas catastrales, ni georreferenciación.	9
5	Los centros de manzanas al interior de estas permiten incorporar espacio publico efectivo.	9	No hay control y seguimiento en las áreas de cesión entregadas por las diferentes actuaciones urbanísticas por lo tanto no se encuentran cuantificadas ni integrads al espacio publico. 30%.	9
6	Los inmuebles patrimoniales como la estación y la apostólica permiten ser incorporados como hitos urbanos valorando el paisaje.	9	El inventario de vegetación y mobiliario es deficiente.	8
7	Los atributos de reservas y parques naturales que posee el municipio.	9	El municipio no cuenta con un Plan Maestro de Espacio Público, que permita cuantificar de forma más rigurosa el índice y déficit del mismo.	9
8	Las áreas de interés ambiental y/o declaradas como PCC son potenciales turísticos de la región	9	El deficit de espacio publico urbano es de 2.22 m2 por habitante y en lo rural es de 2.17 h por m2. En lo rural es solo escenarios deportivos. Debe ser 15 m2 por h	10
9	Las rutas ecoturísticas establecidas por el municipio	8	El municipio no cuenta con un instrumento de planificación que permita el aprovechamiento económico del Espacio Público.	9
10	La certificación turística de un sector de la ciudad.	10	No hay un sistema de circuitos peatonales y ciclorrutas tanto urbanas como rurales	8
11			Ocupación de espacio publico por motos, vehículos y vendedores ambulantes.	9
12			Existe una contradicción normativa en el PBOT que permite entregar áreas en condición de amenaza como áreas de cesión.	10

# DOFA

ESPACIO PÚBLICO ANÁLISIS EXTERNO				
No	OPORTUNIDADES	(1-10)	AMENAZAS	(1-10)
1	Actualizar el inventario de los elementos constitutivos y complementarios del espacio público a partir de metodologías ya establecidas.	9	La invasión del espacio público por el parque automotor	9
2	Las áreas de interés ambiental y/o declaradas como PCC son potenciales turísticos de la región y oportunidades socioeconómicas para la creación de espacios públicos y usos con aprovechamiento económico del mismo.	9	Acciones populares debido al estado cualitativo del Espacio Público (falta de accesibilidad a las personas con movilidad reducida)	9
3	Creación de un instrumento de planificación que permita el aprovechamiento económico del Espacio Público.	9	Ocupación informal del espacio público y falta de cultura ciudadana en la conservación del mismo	9
4	La propuesta de rutas ecoturísticas que permitan el desarrollo de expresiones culturales que complementen los valores patrimoniales	9	El fomento del microtráfico, la indigencia y el consumo de drogas en los espacios residuales sin ningún control.	9
5	Fortalecer los elementos complementarios: como señalización, semáforos, mobiliario y arborización, entre otros.	8	La falta de gestión económica y de control en el espacio público, el parqueo y las zonas azules.	9
6	Diseñar un sistema de circuitos peatonales y ciclorrutas tanto urbanas como rurales que fortalezcan el desplazamiento y la comunicación sostenible del peatón con el entorno urbano y rural.	10		
7	Organización de un sistema verde integrado a la estructura ambiental conformando corredores bióticos	10		

# DOFA

PLANEACIÓN ESTRATEGICA MATRIZ DOFA SANTA ROSA DE CABAL JUNIO 2022				
EQUIPAMIENTOS ANÁLISIS INTERNO				
No	FORTALEZAS	(1-10)	DEBILIDADES	(1-10)
1	Existe una línea base preliminar del inventario de los equipamientos urbanos y rurales actualizada a hoy 2022	8	En el diagnóstico realizado por el Equipo PBOT Unal 2022 se evidenció que catastralmente los predios presentan inconsistencias cartográficas en cuanto las áreas, linderos y tenencia.	9
2	Buen porcentaje de area destinada a equipameintos educativos y deportivos.	8	No tener claridad en las coberturas de los equipamientos y déficit cuantitativo.	8
3	La construccion del megacolegio	9	No hay un inventario técnico y jurídico detallado de los inmuebles propiedad del municipio como parte de su patrimonio.	9
4	La recuperación de la escuela o instituto Simon Bolivar.	9	No hay un sistema integrado de equipamientos y espacio público con los corredores bióticos y las ciclorrutas generando un diálogo de complementariedad entre los tres sistemas.	9
5	La existencia de escuelas de arte y oficios como la casa de la cultura	9	Deficit en el servicio de salud, cultura y espacio público en el area urbana	9
6	Las cualidades artisticas y culturales de la comunidad	10	El equipamiento rural es deficiente en salud y cultura, solo resuelve deportivo y educación con difiultades.	9
7	Las aguas termales y las cualidades ambientlaes del municipio	10	Falencias en el sector rural, es necesaria la creación y construcción de nuevos equipamientos multifuncionales que fortalezcan las centralidades rurales, evitando el desplazamiento de sus pobladores, de un corregimiento a otro o de estos hacia la cabecera municipal.	9

# DOFA

EQUIPAMIENTOS ANÁLISIS EXTERNO				
No	OPORTUNIDADES	(1-10)	AMENAZAS	(1-10)
1	Actualizar el inventario de los equipamientos colectivos urbanos y rurales a partir metodologías ya establecidas.	8	Falta de cultura ciudadana en la utilización de los equipamientos colectivos	8
2	Potenciar la creación de equipamientos colectivos en las categorías de cultura, asistencia y protección social, tanto en suelo urbano como rural.	9	Recursos insuficientes para el desarrollo de infraestructura o falta de fuentes de financiación y/o gestión para obtenerlos.	8
3	Articular los equipamientos con el sistema de espacio público con el fin de contribuir al mejoramiento de calidad de vida y promocionar el turismo y la cultura	9	El desplazamiento de la comunidad santa rosana a otros municipios para suplir las necesidades de educación de alta calidad en pregrado y progrado.	10
4	Constituir una red de interrelaciones entre los centros poblados que permita la complementariedad territorial.	8	La falta de dotación de un equipamiento en salud de alto nivel	10
5	Fortalecer las centralidades urbanas y rurales.	8	La falta de dotación en espacios de entretenimiento para los jóvenes.	10
6	El desarrollo del proyecto de Comfamiliares.	10		

PLANEACIÓN ESTRATEGICA MATRIZ DOFA SANTA ROSA DE CABAL JUNIO 2022				
AMBIENTAL ANÁLISIS INTERNO				
No	FORTALEZAS	(1-10)	DEBILIDADES	(1-10)
1	Riqueza ecosistémica (biodiversidad, zonas de vida, biomas, ecosistemas estratégicos, etc.	10	Características geológicas, geomorfológicas, sísmicas, topográficas, que pueden ser factores de susceptibilidad frente a movimientos en masa y avenidas torrenciales.	7
2	Recursos hídricos suficientes que permiten abastecer a la población local y aledaña	9	Sectores de las cuencas con altos valores del índice del uso del agua (Muy alto: zona de captaciones río Campoalegre y subcuenca R. Otún; Alto: cuenca río Barbo; Moderado: parte alta R. San Eugenio)	10
3	Buena calidad del recurso hídrico para abastecimiento humano	9	Presencia de arsénico en las corrientes hídricas de abastecimiento hídrico (Después termas S.V.: 0,191 mg/l Antes bocatomas: 0,112 mg/l)	7
4	Proceso de actualización del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos del municipio	7	No se cuenta con tratamiento de aguas residuales en el municipio. Obras proyectadas 100 mil millones para 2044.	9
5	Proceso de actualización del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos	9	Pocos avances en el conocimiento y reducción del riesgo de desastres (indicadores DNP, UNGRD).	7
6	El municipio cuenta con un 71% del suelo sin conflictos de uso, lo cual se ha mantenido entre el 2006 y 2016.	10	Antecedentes de inundaciones, avenidas torrenciales, movimientos en masa, vendavales, incendios forestales, que han afectado el municipio.	7
7	Se cuenta con estudios de aptitud del suelo urbano	8	Latencia de amenazas, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de origen geológico, como sismos y erupción volcánica.	7
8	Presencia de áreas de patrimonio cultural (PCCC y áreas de potencial arqueológico)	10	Antecedentes de incendios estructurales, situaciones de contaminación y explosiones, asociadas a amenazas de origen tecnológico.	7
9	Presencia de uso del suelo agrícola (Superficie de Uso Agropecuario (SUAP) : 19,947 Ha.)	10	728 viviendas en altas de condiciones de vulnerabilidad física y social (inventario 2021).	9
10	Presencia de actividad minera (arenas, arcillas, gravas, recebo - material construcción)	7	Gestión de residuos sólidos en el área rural sin información y sin cobertura suficiente de recolección y separación de residuos para aprovechamiento.	8
11	Cobertura agua potable: 100% urbano (Empocabal), 92,9% (DNP, 2018))	8	Falta de claridad frente al aprovechamiento de residuos y separación en la fuente (no hay información en el PGIRS actual)	9
12	Cobertura de energía eléctrica: 99,9% (POMCA, 2019)	8	Falta de información sobre la caracterización de residuos de demolición y construcción (RCD) en el municipio.	8

PLANEACIÓN ESTRATEGICA MATRIZ DOFA SANTA ROSA DE CABAL JUNIO 2022				
AMBIENTAL ANÁLISIS INTERNO				
No	FORTALEZAS	(1-10)	DEBILIDADES	(1-10)
12	Cobertura de energía eléctrica: 99,9% (POMCA, 2019)	8	Falta de información sobre la caracterización de residuos de demolición y construcción (RCD) en el municipio.	8
13	Cobertura gas natural : 79,8% (POMCA, 2019)	8	Falta de estudios y conceptos técnicos para identificación de sitios para disposición final de RCD en el municipio	8
14	Buena Calidad del aire	8	Índice de Calidad Ambiental Urbana (ICAU) bajo (2016, CARDER).	8
15			Posibles conflictos de uso del suelo por presencia de avícolas y porcícolas ((avícolas, porcícolas vs. Acuerdo 2009): Vereda/sector: La Viga, Guacas, Sector La Travesía, La Leona, El Lembo Vía El Jazmín, Alto de Vásquez.)	9
16			Actividades de explotación minera sin licencia ambiental (2). Solicitudes mineras en cercanías de áreas protegidas, posibles conflictos de uso. Exploración de minerales de oro, plata, etc.	9
17			Baja cobertura y calidad del agua potable en el área rural (no hay mucha información)	9
18			No hay información sobre el manejo de aguas residuales en área rural	9
19			Bajo cubrimiento de banda ancha en el municipio (18,3%, DNP, 2020).	9
20			Posible fuente de contaminación del aire por fuentes móviles (40% vehículos no pasaron operativos del 2021)	9
21			Potenciales conflictos por presencia de olores ofensivos que afecten actividades turísticas del municipio (curtiembre, avícolas, porcícolas, PTAR)	10

# DOFA

AMBIENTAL ANÁLISIS EXTERNO				
No	OPORTUNIDADES	(1-10)	AMENAZAS	(1-10)
1	Fuerte relación del municipio con otros municipios como Pereira (acceso a servicios sociales), Dosquebradas (conectividad vial)	9	Evidencias de efectos del cambio climático en el municipio	8
2	En la cuenca del río Campoalegre el municipio es considerado de alta importancia regional, por sus captaciones de agua	9	Escenarios de cambio climático (2011 - 2040, 2041 - 2070, 2071 - 2100) en los cuales puede incrementar un poco la precipitación pero sobre todo la temperatura para 2070 - 2100, con posibles efectos sobre las amenazas hidrometeorológicas en el municipio	8
3	Programas y proyectos de sostenibilidad ambiental y turismo ecológico de la RAP Eje Cafetero	9	Vencimiento vida útil relleno Sanitario La Glorita en 2027.	8
4	Definición de programas y proyectos para las cuencas hidrográficas del río Otún y Campoalegre, a la luz de los POMCAS, que ayuden a generar procesos de desarrollo sostenible en el municipio	8	Tránsito de vehículos de Pereira y Doquebradas que no cumplen con la normativa ambiental para contaminación por fuentes móviles.	8

# DOFA

PLANEACIÓN ESTRATEGICA MATRIZ DOFA SANTA ROSA DE CABAL JUNIO 2022				
PATRIMONIO ANÁLISIS INTERNO				
No	FORTALEZAS	(1-10)	DEBILIDADES	(1-10)
1	Existe interés de la comunidad por reconocer el patrimonio	7	No hay claridad sobre los criterios de identificación y valoración del patrimonio	9
2	Recurrencia periódica de inventarios IPAR	7	No hay un equipo técnico gestor a cargo de la divulgación, protección y gestión del patrimonio	9
3	Acompañamiento constante de los líderes culturales en torno a la preservación del patrimonio inmaterial	8	Desinformación de la comunidad sobre los bienes declarados y la función social de los mismos	8
4	Certificación como destino turístico sostenible	8	No hay seguimiento de las intervenciones en los bienes declarados	7
5	La comunidad cafetera ha desarrollado elementos cualificadores, diferenciadores y aprovechables en el turismo cultural.	9	No existe un registro sistemático de la información del patrimonio en el municipio.	7
6	Tradiciones arraigadas como el termalismo y el chorizo Santarosano	9	La comunicación vial hacia termales	9
7	Existen recursos en planes de desarrollo destinados para el patrimonio	8	Existen unidades del sistema de ferrocarriles nacionales que deben articularse en el plan de recuperación liderado por el Ministerio de Cultura.	6

PATRIMONIO ANÁLISIS EXTERNO				
No	OPORTUNIDADES	(1-10)	AMENAZAS	(1-10)
1	En el marco de la inclusión del Paisaje Cultural Colombiano de Colombia-PCC existen lineamientos del orden nacional y proyecto CONPES	8	Existen restos arqueológicos vulnerables con una muy difícil conectividad y sin la adecuada protección e interpretación.	6
2	Alta referencia colectiva a legados de la colonización antioqueña y caucana	7	Perdida de bienes declarados	7
3	Tradiciones arraigadas como el termalismo y el chorizo Santarosano	9	Perdida de documentos con declaratorias	7
4	Existen incentivos e instrumentos de gestión que se pueden implementar en los BIC con la corresponsabilidad de entidades locales y departamentales.	8	Resistencia de propietarios por desequilibrio de cargas y beneficios en lo declarado	9
5	Potencial del patrimonio con recurso de turismo cultural	9	Existe un conflicto relacionado con la conectividad y compatibilidad de usos de elementos referenciales y de patrimonio	8

# Conclusiones

Lo anterior nos da a entender que las acciones realizadas son desarticuladas de una apuesta de ciudad y de un plan de ordenamiento. Estas obedecen a medidas transitorias que regulan partes del todo, sin realizar un proceso integral y participativo como dicta la ley. Obedecen a la necesidad de ajustar las normas a una problemática que ha superado los 12 años de vigencia del PBOT. Son medidas puntuales, que descuidan lo importante e integral de un POT. Genera igualmente confusión en a la aplicación de la norma que beneficia en algún momento a unos y castiga a otros.

Los actos administrativos reglamentarios del PBOT implican un proceso complejo, como quiera que muchos de estos instrumentos no se encuentran disponibles en una herramienta electrónica pública que permita su conocimiento, sin mencionar la dificultad para acceder a los anexos y cartografía que hacen parte integral de estos; información que en la mayoría de los casos solamente se encuentran en formato físico.

# Conclusiones

Lo anterior conlleva que a los usuarios se les dificulte determinar las normas aplicables a los proyectos urbanísticos, generando incertidumbre en su estructuración, demoras en su aprobación y, en ocasiones, impedimentos incomprensibles para su ejecución o implementación.

La sobreproducción de reglamentación se debe a que los instrumentos de planificación han sido modificados con la finalidad de acomodarse a las nuevas dinámicas territoriales o, en algunos casos, a las políticas de la administración de turno, generando un sistema normativo de difícil aplicación y control.

Contar con instrumentos rígidos que requieren de una constante actualización malgasta recursos administrativos, además, la producción excesiva de normas reglamentarias aumenta el riesgo de contradicción entre ellas con la consecuente inseguridad jurídica que esto conlleva.

Esta situación, compleja en sí misma, se agrava cuando se constata que, además, la cartografía oficial de cada uno de los nuevos actos administrativos no se actualiza a la misma velocidad que los textos.

# Conclusiones

Lo anterior conlleva que a los usuarios se les dificulte determinar las normas aplicables a los proyectos urbanísticos, generando incertidumbre en su estructuración, demoras en su aprobación y, en ocasiones, impedimentos incomprensibles para su ejecución o implementación.

La sobreproducción de reglamentación se debe a que los instrumentos de planificación han sido modificados con la finalidad de acomodarse a las nuevas dinámicas territoriales o, en algunos casos, a las políticas de la administración de turno, generando un sistema normativo de difícil aplicación y control.

Contar con instrumentos rígidos que requieren de una constante actualización malgasta recursos administrativos, además, la producción excesiva de normas reglamentarias aumenta el riesgo de contradicción entre ellas con la consecuente inseguridad jurídica que esto conlleva.

Esta situación, compleja en sí misma, se agrava cuando se constata que, además, la cartografía oficial de cada uno de los nuevos actos administrativos no se actualiza a la misma velocidad que los textos.