

ACUERDO No 30

DICIEMBRE DE 2000

“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tuluá”

El Concejo Municipal de Tuluá, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Nacional y el artículo 25 de la ley 388 de 1997

ACUERDA:

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. ADOPCIÓN. Adóptase el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Tuluá como instrumento básico para el desarrollo de un ordenamiento físico territorial que promueva el desarrollo económico y social y el bienestar y oportunidades de sus habitantes.

Artículo 2. DEFINICIÓN. El Ordenamiento Territorial constituye el conjunto de decisiones y actuaciones para administrar el territorio del municipio, estructuradas a partir de las políticas, estrategias, programas y proyectos que garanticen el uso racional y equitativo del suelo, el desarrollo económico en armonía con la naturaleza y el acceso de toda la población a la vivienda, los servicios públicos y sociales, la recreación y los derechos ciudadanos consagrados en la Constitución Política en sus artículos 51, 49, 52 y 79.

Artículo 3. PRINCIPIOS. Son principios del ordenamiento territorial para el Municipio de Tuluá y soporte de las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas de cualquier orden:

1. La construcción de un proyecto colectivo donde prime la prevalencia del interés general sobre el particular.
2. La función social y ecológica de la propiedad mediante la garantía para el acceso al suelo para la vivienda de interés social, las infraestructuras y equipamientos, así como para la protección del medio ambiente.
3. El trato equitativo entre los ciudadanos y entre éstos y el Estado, distribuyendo de forma equitativa las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.
4. La función pública del urbanismo a través del ejercicio activo del sector público en la promoción, transformación y desarrollo del territorio.
5. La participación democrática mediante la conformación de espacios para la ciudadanía en la ejecución del Plan de Ordenamiento.

Parágrafo. Los ciudadanos podrán invocar el cumplimiento de estos principios ante cualquier actuación urbanística pública o privada.

Artículo 4. PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES. De acuerdo a lo establecido en la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998, el tema de prevención y atención de desastres será prioritario para cada una de las limitaciones del territorio, en términos de amenaza y riesgo, siendo elementos fundamentales a tener en cuenta en el Ordenamiento Territorial. **La prevención de desastres**

como criterio de planeación debe estar presente en los procesos de toma de decisiones sobre el futuro económico y social del municipio.

Artículo 5. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. De conformidad con el Decreto 879 de 1998, hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Tuluá:

El documento Técnico de Soporte, conformado por el volumen I, de Diagnóstico con los respectivos mapas de soporte; II de Formulación y Gestión, III Anexos de Formulación, IV el documento resumen y V el presente acuerdo

Los mapas que se detallan a continuación y que hacen parte del presente Acuerdo:

- Mapa FR- 01 Clasificación General del Suelo.
- Mapa FR- 02 Sistemas Estructurantes Urbano- Regionales
- Mapa FR- 03 Estructura Ambiental Estratégica
- Mapa FR- 04 Amenaza por Inundación y Remoción en Masa
- Mapa FR- 05 Amenaza de Riesgo por Incendio Forestal
- Mapa FR- 06 Usos del suelo rural
- Mapa SP – 01 Redes Actuales de Acueducto
- Mapa SP – 02 Redes Actuales de Alcantarillado
- Mapa SP – 03 Red actual de Teletuluá
- Mapa SP – 04 Red actual de servicio de energía
- Mapa SP – 05 Red actual se servicio de gas domiciliario
- Mapa EP – 01 Sistema de Espacio Público Existente
- Mapa US – 01 Uso Actual del Suelo
- Mapa US – 02 Areas Morfológicas Homogéneas
- Mapa US – 03 Mapa de Estratificación Socioeconómica
- Mapa US – 04 Crecimiento Urbano
- Mapa US – 05 División de Barrios
- Mapa US – 06 División actual de Comunas
- Mapa EL – 01 Red Vial Municipal
- Mapa EL – 02 Conflictos (congestión y accidentes)
- Mapa EL – 03 Rutas de Transporte
- Mapa EL – 04 Equipamiento Urbano
- Mapa RA – 01 Red vial y Localización de Equipamientos
- Mapa RA – 02 Político Administrativo
- Mapa RA – 03 Geológico Estructural
- Mapa RA – 04 Geomorfológico
- Mapa RA – 05 Subcuencas y Micro cuencas
- Mapa RA – 06 Unidades Climáticas
- Mapa RA – 07 Usos actuales
- Mapa RA – 08 Uso potencial
- Mapa RA – 09 Conflictos de Uso
- Mapa RA – 10 Semidetallado de Erosión
- Mapa RA – 11 Isoyetas
- Mapa RA – 12 Provincias de Humedad
- Mapa RA – 13 Unidades de Manejo de Cuenca
- Mapa RA – 14 Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos
- Mapa RA – 15 Curvas de nivel
- Mapa RA – 16 Afectación por la quema en los cultivos de caña
- Mapa PU – 01 Sistema del Espacio Público
- Mapa PU - 02 Zonas de Amenaza Urbana
- Mapa PU – 03 Formulación Plan Vial Red Básica
- Mapa PU - 04 Clasificación General del Suelo
- Mapa PU - 05 Tratamientos Urbanísticos

Mapa PU – 06 Areas de Actividad Urbana
Mapa PU - 07 División Político Administrativa Urbana
Mapa PU - 08 Planes Parciales

Artículo 6. COMPONENTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. De conformidad con el artículo 11 de la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial contempla tres componentes:

- El Componente General del Plan de Ordenamiento, que contiene las orientaciones y contenidos de largo plazo.
- El Componente Urbano, que contiene las disposiciones para encauzar el desarrollo del territorio urbano a mediano y corto plazo.
- El Componente Rural que contiene las políticas y orientaciones para el manejo del suelo rural del municipio a corto, mediano.

Artículo 7. NORMAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO Y NIVELES DE PREVALENCIA. Las normas que soportan el modelo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tuluá, contenidas en el presente Acuerdo y las que posteriormente desarrollen los contenidos del Plan de Ordenamiento, se rigen de acuerdo al artículo 15 de la Ley 388 y se clasifican en tres tipos:

- *Normas Estructurales:* Regulan el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo para asegurar la consecución de los objetivos y estrategias del Componente General del Plan. Hacen parte de estas normas la totalidad de las disposiciones del Componente General, las políticas generales de los Componentes Urbano y Rural, los sistemas estructurantes urbanos y rurales, las áreas de actividad urbanas y las áreas de manejo rurales. Estas normas solo podrán ser modificadas con motivo de la revisión general del Plan.
- *Normas Generales:* Regulan los tratamientos y usos del suelo y la intensidad y aprovechamientos generales de los mismos así como sus políticas de manejo. Hacen parte de estas normas las regulaciones específicas sobre usos del suelo, aprovechamientos, normas generales sobre habitabilidad, así como los derechos y deberes de los propietarios ante actuaciones urbanísticas.
- *Normas Complementarias:* Constituyen las normas relacionadas con actuaciones, programas y proyectos que desarrollan los componentes general, urbano y rural y las relacionadas con planes parciales, unidades de actuación u otro tipo de operaciones urbanísticas. Igualmente las fichas normativas y demás disposiciones que complementan las normas estructurales y generales. Estas normas serán expedidas mediante decreto de la Alcaldía Municipal.

Parágrafo.- Las normas estructurales tendrán prevalencia sobre las normas generales y complementarias y no podrán ser modificadas bajo ninguna circunstancia por éstas.

Artículo 8. VIGENCIA. El Plan de Ordenamiento Territorial tendrá vigencia hasta el año 2012.

Artículo 9. REVISIÓN. El Componente General y las normas estructurales que lo conforman tendrá una vigencia de largo plazo, entendido por tal, el mismo periodo de la vigencia establecida en el artículo 8º. La revisión de estas normativas solo podrá realizarse por las siguientes causas:

- Cumplimiento de la vigencia del Plan de Ordenamiento, para lo cual deberá iniciarse si se considera del caso, el proceso de revisión con la antelación suficiente y para lo cual deberá seguir los procedimientos establecidos por la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.
- Casos extremos de calamidad pública, razones de fuerza mayor o estudios que demuestren que la dinámica del municipio presenta cambios sustanciales frente a los parámetros definidos por el Plan de Ordenamiento.

Parágrafo 1. - Las normas generales podrán ser revisadas a iniciativa del Alcalde Municipal cada seis años.

Parágrafo 2. - Las normas complementarias podrán ser incorporadas o revisadas en cualquier momento a iniciativa de la Administración Municipal.

Artículo 10. OBLIGATORIEDAD. El Plan de Ordenamiento Territorial se constituye en norma de obligatorio cumplimiento para la totalidad de las actuaciones que se realicen en el territorio municipal por parte del sector público, los particulares o comunidades e individuos en general.

TITULO II

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

CAPÍTULO 1º. OBJETIVOS, ESTRATEGÍAS Y POLÍTICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Artículo 11. DEFINICIÓN. Los objetivos y estrategias territoriales constituyen las orientaciones para la priorización de la acción pública y privada a largo plazo, con el fin de mejorar la competitividad del municipio, garantizar el desarrollo sostenible del territorio, la protección del patrimonio cultural, el mejoramiento de la calidad de vida de la población en un marco de estabilidad ambiental y manejo conjunto de los ecosistemas regionales.

Parágrafo. Los objetivos y estrategias constituyen los ejes estructurantes del Plan de Ordenamiento y por tanto deben ser objeto de atención prioritaria dentro de las políticas futuras de la ciudad, en particular por los Planes de Desarrollo y de Inversiones de las Administraciones Municipales electas dentro de la vigencia del Plan de Ordenamiento.

Artículo 12. VISIÓN DE FUTURO. Tuluá será un Municipio–Región, comercial, **Industrial** y prestador de servicios de excelente calidad, generando una dinámica balanceada de los sectores agropecuarios y ecoturístico en beneficio de la calidad de vida de la población Tuluëña.

A partir de esta visión se pretende:

- Posicionar al Municipio de Tuluá como Centro Regional, que a su vez potencie sus ventajas comparativas de localización en el Centro del Valle y sobre el eje nacional Bogotá-Buenaventura.
- Consolidar y potenciar la vocación de ciudad comercial y prestadora de servicios a la región, mediante políticas encaminadas a fortalecer la actividad comercial, buscar el desarrollo de las mejores condiciones para el ejercicio de dichas actividades y estimular la creación de nuevos negocios y nuevas inversiones.
- Aprovechar la localización del municipio para atraer industria limpia, **generando una plataforma territorial que fomente una industria mas fuerte que como contra- prestación genere nuevos empleos dentro del territorio**
- Promover y fomentar el desarrollo de las áreas agrícolas y pecuarias del municipio, en especial en la zona de ladera, para elevar el nivel de vida de la población campesina y articulando la producción con los procesos de comercialización y transformación.
- Aprovechar los atractivos naturales del municipio con el fin de desarrollar la industria eco turístico, que constituya un nuevo renglón económico tanto para la población urbana como para la rural.

Artículo 13. ESTRATEGÍAS TERRITORIALES. Las estrategias territoriales constituyen el conjunto articulado de acciones físicas territoriales, de alto impacto y largo plazo, que por su carácter estratégico permitirán el logro de la visión de futuro. Para convertir al Municipio de Tuluá en un municipio región, comercial y prestador de servicios se pondrán en marcha las siguientes dos estrategias territoriales:

La generación de la plataforma territorial para especializar las áreas vitales de actividad del municipio.

La primera estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial se dirige a realizar las acciones integrales que permitan especializar, caracterizar y adecuar el territorio para el desarrollo de las actividades esenciales y vitales del municipio. La especialización consiste en el proceso de ordenamiento urbano, tanto en el espacio público, como en los usos del suelo, que permitan dotarlas de las mejores condiciones para ofrecer a la región y al municipio óptimos servicios.

Parágrafo: Para lograr el desarrollo de las ESTRATEGÍAS TERRITORIALES el Municipio en un plazo de un año elaborará y adoptará un Estatuto de Espacio Público y del Paisaje. Para tal efecto el municipio fijará los alcances del estatuto, este estatuto detallará las políticas de espacio público que se proponen en el POT.

La estrategia territorial se implementará sobre la intervención en cinco sectores estratégicos de la ciudad

1. Ciudad Comercial.

Se plantea el fortalecimiento del centro tradicional de la ciudad y el mantenimiento de su carácter monocéntrico, con el fin de apalancar y especializar la actividad comercial. Se desarrollarán las siguientes acciones estratégicas:

- Conformación del Paseo del Río, sobre el río Tuluá, como escenario paisajístico y de recreación pasiva.
- Recuperación del espacio público para el peatón, mediante una acción continuada de ampliación de andenes y de los parques existentes.
- Peatonalización de la Calle Sarmiento para convertirla en el eje de actividad urbana y de intercambio.
- Mejoramiento de la accesibilidad y movilidad en el centro de la ciudad, a partir de la generación de un par vial en las calles 25 y 29
- Renovación Urbana en el sector de la Galería y su área de influencia, que incluye la reubicación de usos de alto impacto y el mejoramiento de los usos compatibles con el área central.
- El desarrollo de una política de parqueos, para liberar el espacio público y mejorar la movilidad del transporte público y privado.

2. Ciudad Salud.

Se pretende consolidar el área comprendida entre las calles 25 y 29 y las carreras 32 a 40, con el fin de especializar y mejorar la prestación de servicios de salud y afines a partir de las siguientes acciones:

- El mejoramiento de las condiciones de movilidad y accesibilidad mediante transporte público como privado, así como mediante el par vial de las calles 25 y 29.
- El mejoramiento de las condiciones de acceso regional, a partir de la adecuación de la 40 como vía urbana y el desarrollo de facilidades para el acceso de la población de la región.
- La implantación de nuevas actividades complementarias
- La recuperación del espacio público
- El apoyo a procesos de integración inmobiliaria que posibiliten la localización de nuevos servicios con óptimas condiciones.
- La solución dentro de predios privados al parqueo de vehículos.

3. Ciudad Educadora y Deportiva.

Se plantea la integración funcional de las áreas educativas, recreativas y deportivas localizadas en el sur de la ciudad y su articulación regional y con el resto de la zona urbana, para lo cual se plantean las siguientes acciones:

- Articulación de la zona deportiva y recreativa con el eje ambiental del río Tuluá y Jardín Botánico
- Se permitirá la articulación siempre y cuando se realice primeramente la reubicación de vía férrea dejando libre un corredor vial que interaccione con el centro y norte de la ciudad a través de la Nueva Avenida del Ferrocarril, mediante la construcción de una vía de doble calzada vehicular, ciclovía y zonas verdes lineales, con los respectivos cruces vehiculares para la integración de los barrios circundantes en torno a la nueva avenida.
- Articulación con el Noroccidente a través de la continuación de la Transversal Doce hacia el Sur.
- Consolidación de la Ciudad Universitaria y Recreativa a partir del desarrollo de nuevos usos institucionales, recreativos, deportivos y complementarios de la actividad educativa y deportiva.
- Mejoramiento del espacio público y de las condiciones ambientales y paisajísticas.

4. Ciudad de Intercambio Regional.

Se plantea la creación de la “Ciudad del Intercambio Regional”, que pretende abrir una oferta de suelo urbano para la localización de usos relacionados con el aprovechamiento de las ventajas de localización del municipio. Se desarrollará mediante las siguientes acciones:

- Apertura de una nueva zona en la intersección de la Transversal Doce y la Doble Calzada, para la localización de usos relacionados con bodegaje, maquila, industria de diverso orden.
- Relocalización en esta zona de la Terminal de Transporte Nacional, que actualmente usa de forma informal la Carrera 40.
- Desarrollo de un Centro de Acopio y Mayoreo y de otras actividades relacionadas con el desarrollo agropecuario, que además contribuyan a renovar y mejorar la zona de la galería actual.

5. La ciudad Nueva Suroccidente

Se plantea la apertura de la zona Suroccidental de la ciudad al desarrollo urbano. Su función fundamental será la de albergar la nueva población urbana, en las mejores condiciones de habitabilidad y espacio público, solucionando igualmente los problemas de articulación de la ciudad y de dotación de otras áreas. Para el efecto se proponen las siguientes acciones:

- La incorporación al suelo urbano mediante planes parciales.
- La continuación y cierre del anillo de la Transversal Doce.
- La dotación de espacio público recreativo para la zona y para la ciudad en pro de la calidad.
- La promoción de proyectos de vivienda de interés social y eventualmente el estrato cuatro y sus usos complementarios.

La articulación urbano-rural mediante la creación de un corredor ecológico resultante del mejoramiento de las condiciones de la producción en la zona rural.

La segunda estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial constituye una acción de carácter integral que permita la sostenibilidad del territorio a partir de generar un proceso de transformación y elevamiento de las condiciones productivas de la zona rural que sea el soporte para implementar procesos ciertos para la conformación del cordón ecológico.

Esta estrategia parte de las siguientes acciones:

- Creación del Corredor Ecológico que partiendo del río Cauca, tome el río Tuluá, una con el área urbana continuando al Oriente por el Jardín Botánico – La Marina – La Moralia – Venus _ Jícaramata –Santa Lucía – Páramos y Paramillos Barragán-Puerto Frazadas- San Rafael
- Generación de dos anillos turísticos que potencien el desarrollo Ecoturístico y la recreación en las zonas altas y como actividad económica complementaria ligada al corredor ecológico que constituye la oferta para este tipo de actividad: uno entre Campo Alegre - San Carlos – Nariño y a futuro al Parque de la Guadua – Jardín Botánico; el segundo, entre Nariño – La Palmera – Tres Esquinas Tuluá.
- La promoción del mejoramiento de la productividad de la zona rural, en especial en las áreas adyacentes y que hacen parte del corredor ecológico con el fin de iniciar un proceso gradual de restauración ecológica que no desmejore los ingresos de la población.
- El mejoramiento de las condiciones de comercialización, mediante la promoción de esquemas asociativos y la especialización de cuatro centros de intercambio en la zona rural.

Artículo 14. POLÍTICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. Las políticas para la preservación del medio ambiente, son las orientaciones sobre el manejo de los recursos naturales, ambientales y paisajísticos del municipio, tendientes a garantizar su sostenibilidad y el uso equitativo y racional del suelo y el territorio. Como políticas rectoras ambientales para el municipio de Tuluá se definen las siguientes:

1. La conformación y protección de la estructura ecológica principal del municipio.

- Identificar y delimitar áreas de especial significado ambiental, de alto riesgo, de recuperación o mejoramiento basados en los criterios de selección y las disposiciones de ley.
- Actualizar la identificación y localización de los relictos de vegetación y humedales y su respectiva caracterización biológica. Esto le permitirá al municipio determinar nuevas áreas claves y prioritarias de manejo y conservación. Esta actividad la liderará el municipio y apoyado por la CVC en un periodo de 9 años.
- Diseñar, normatizar e implementar su manejo y uso, involucrando a la comunidad en él. Los que serán adoptados por las entidades ambientales.
- Crear incentivos tributarios, fiscales o de otra índole que promuevan el sostenimiento de dichas áreas para garantizar su conservación y preservación.
- Empezar estrategias encaminadas hacia el trabajo comunitario que busque el manejo sostenible mediante la concientización de las comunidades y medidas de concertación en áreas de conflicto que incluyan además de incentivos, métodos de maximización en la productividad y comercialización de sus productos para compensar las áreas no aprovechables.
- Promover y fortalecer la existencia de las reservas de la sociedad civil; diseñando para ellas planes de manejo integrado bajo criterios de sostenibilidad que garanticen su conservación, regeneración y restauración así como la generación de bienes y servicios ambientales.
- Realizar inventarios sobre biodiversidad. Ceñirse a lo definido en el Decreto 309 del 2000 del Ministerio del Medio Ambiente.
- Definir y normatizar los modelos de protección; Preservación estricta, conservación activa y de regeneración o mejoramiento.
- Crear programas de manejo integrado bajo criterios de sostenibilidad de aprovechamiento de los recursos naturales que garanticen y/ o mejoren su estado en calidad y cantidad.
- Establecer metas progresivas que permitan el objetivo a largo plazo, sobre la base de compromisos en el tiempo por parte de los propietarios, para lo cual deberá adoptarse un sistema de seguimiento, estímulos y sanciones.
- **Promoción y creación de fondos ambientales que mediante recursos económicos permitan adquirir zonas de significancia e interés ambiental.**

2. La Restauración ecológica de áreas degradadas con el fin de adecuarlas a su potencial de suelo a partir de las siguientes acciones:

- Identificación, delimitación y aislamiento de áreas afectadas y su enriquecimiento vegetal con especies nativas.
- La implementación en estas zonas del grado de protección estipulado para áreas de regeneración, mejoramiento y la Incorporación del sector educativo en los programas de tratamiento de estas áreas.
- El Diseño de programas de seguimiento y control e implementarlos y la prohibición a la reiniciación de las actividades que generaron el problema, una vez este halla sido subsanado.

3. El manejo integrado de Cuencas mediante las siguientes acciones:

- Realización de convenios intermunicipales para manejo integrado de subcuencas y micro cuencas.
- Conformación de un manejo articulado de usos del suelo de acuerdo a las políticas de manejo de cada cuenca.
- Priorizar los Convenios intermunicipales de acuerdo a la necesidad. En el caso de Tuluá realizar Convenios con los municipios de Buga, **San Pedro** y Bugalagrande.
- Conformación de un corredor biológico continuo a la zona de páramo y paramillos hasta la reserva de Venus buscando conservar una gran estrella hídrica.
- Involucrar a la comunidad, especialmente las asentadas en zonas de nacimientos y orillas de ríos y/ o quebradas, en el manejo y uso de suelo estipulado para estas áreas.
- El Municipio se compromete a realizar un estudio para determinar dentro de su territorio, las áreas prioritarias de abastecimiento de acueductos, en un termino no mayor a 6 años. (incluyendo los que abastecen otros municipios) para así poder determinar las inversiones para su recuperación y protección.
- En coordinación con la C.V.C. EL Municipio delimitará la Reserva Forestal de Tuluá, creada por la resolución N° 20 de 1939.

4. La Generación del Agua, a partir de:

- La reducción de la demanda mediante campañas educativas.
- Priorizar el recurso agua para el consumo humano sobre otro tipo de destinaciones.
- La destinación como zonas de conservación estricta las áreas aledañas a nacimientos y márgenes de ríos y quebradas.
- La reglamentación y normas del uso de ríos y quebradas.
- Control estricto de los pozos, por parte de la C.V.C.
- Las obras de captación de aguas subterráneas, utilizadas para abastecimiento público, tendrán un perímetro de protección en un radio de 50 mts. medidos a partir del pozo a proteger,
- Realizar el estudio detallado del Balance demanda y disponibilidad hídrica, teniendo en cuenta tanto las aguas superficiales como subterráneas, en un tiempo no mayor a 4 años y será realizado por el Municipio, con asistencia de C.V.C. Dicho estudio también permitirá identificarlos tipos de acuíferos existentes y su oferta hídrica. Además del potencial declarar como suelo de protección tipo de acuíferos.
- El municipio coordinará en conjunto con la C.V.C., la particularización en las zonas estratégicas identificadas en el balance demanda – disponibilidad, para identificar sectores de déficit puntual dentro del municipio en un término no mayor a 4 años.
- El municipio en coordinación con la C.V.C., realizara e implementara el manejo conjunto e integrado de las aguas subterráneas y superficiales con el fin de prevenir una eventual escasez del recurso, se da un plazo máximo para su ejecución de 5 años.
- El Municipio deberá gestionar en un periodo de seis años el estudio hidrogeológico detallado de las aguas subterráneas, para identificar las principales zonas de recarga de los acuíferos y de mayor potencial hídrico disponible en cantidad y calidad, las cuales serán declaradas como suelos de

protección. Este estudio también permitirá identificar los tipos de acuíferos existentes y su oferta hídrica.

5. Rescatar y convertir en elementos estructurantes del paisaje municipal y urbano al sistema hídrico y zona de humedales.

- Destinando como zona de conservación estricta los humedales y madrevejas existentes en el municipio debido a su gran valor ecológico y biológico, como la madreveja “La Sopera” o “Bocas de Tuluá”. Los humedales ubicados en Jícaramata y el Vergel, entre otros, así como el lago Chilicotte ubicado en zona urbana del municipio y articularlas al sistema de espacio público, mediante el establecimiento de una infraestructura mínima de bajo impacto que permita el estudio y la investigación, y en la franja aledaña el desarrollo de infraestructura también de bajo impacto que permita la recreación pasiva.
- Designar zonas de conservación estricta en una franja de 30 mts. aledaña a los humedales o madrevejas, permitiéndose reforestación con especies arbóreas de gran porte que brinden refugio a la avifauna.
- Estipular como áreas de conservación estricta, una franja no inferior a 30 Mts de ancho paralela a las orillas a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y en la red hídrica primaria del municipio, siendo de 60 Mts para el río Cauca a partir del borde del barranco.
- Diseñando y construyendo un malecón en el río Tuluá en su paso por la zona urbana convirtiéndolo en el eje ambiental estructurante y mecanismo de sensibilización, concientización y educación ambiental.
- Preservando e incorporando al espacio público las áreas de protección del río Morales y la quebrada la Rivera mediante la adecuación de un sendero ecológico.

6. Diseñar e implementar programas de saneamiento ambiental básicos e integrales en la zona rural y urbana respectivamente.

- Se busca hacer de Tuluá un municipio – región comercial y prestador de servicios de excelente calidad, lo que conlleva a un funcionamiento ambiental sano dentro del territorio municipal, con base en las siguientes acciones:
- Construcción de colectores interceptores que capten aguas negras y las canalicen a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) en la zona urbana, recuperándose en cierto grado el río Tuluá y el Cauca.
- Implementación del plan maestro de alcantarillado en la zona urbana, buscando recursos de capital que posibiliten su ejecución.
- Implementar el control y revisión de fugas del sistema de alcantarillado
- Determinar la disposición de final de lodos generados por el sistema de alcantarillado.
- Construcción de la Planta de Tratamiento para la zona de Aguaclara y los diferentes centros poblados rurales del municipio.
- Crear e implementar un programa de control de la contaminación del Aire tanto en el sector industrial como a los usuarios del sistema automotriz aplicación del decreto 02 de 1982 y el 948 de 1995.
- Diseño y establecimiento de programas de control de contaminación auditiva y visual sobre todo en la zona comercial del área urbana del municipio.
- Reducción de contaminación del río Tuluá por descarga de aguas residuales industriales mediante tratamiento adecuado por parte de la industria generadora de estas aguas.

7. Establecer un programa de manejo integral de residuos sólidos, por medio de las siguientes acciones:

- Generación de una cultura del reciclaje con acciones que se adelanten a través de las diferentes instituciones, de manera que se posibilite ampliar la utilización de materiales y basuras, generar empleo alrededor del proceso de reciclaje y optimizar el proceso de disposición.
- Revisión de la institucionalidad del sector, mediante un proceso concertado con los demás municipios con el fin de lograr el mejoramiento de los procesos de recolección y disposición final.

- La localización de los suelos de protección para provisión de servicios públicos dentro del municipio, se definen en el mapa FR-01.
 - El municipio deberá tramitar licencia ambiental para los proyectos de manejo de los diferentes tipos de residuos sólidos.
 - Los sistemas de manejo y disposición final de lodos que se generen en la planta de tratamiento de aguas del acueducto y en la planta de tratamiento de aguas residuales domésticas se incluirán dentro de los sistemas de tratamiento respectivo, y el manejo y disposición final de residuos que se generen en dichos sistemas y cumplir con la normatividad vigente.
 - El municipio articulará los sectores urbano, suburbano y rural al Proyecto de manejo de Residuos Sólidos a su estructura territorial, mediante estrategias y actividades que apunten a la solución del problema de manejo de residuos sólidos del municipio.
 - Generación de los procesos de tratamiento de basura a partir de una cultura del reciclaje y de la participación y liderazgo del Municipio en el negocio.
 - El Municipio realizará los estudios necesarios y diseño del sitio de disposición de escombros en un término no mayor a un año y al momento de iniciar las nuevas actividades en la escombrera técnica, se iniciará la clausura y restauración ambiental de la escombrera actual, de acuerdo con los términos de referencia que para tal actividad determine la C.V.C. El sector potencial para tal fin se observa en el mapa PU-04 (suelo de protección para provisión de servicios públicos).
 - **Por tratarse de un proceso inherente al mantenimiento del sistema de tratamiento de agua potable, la empresa prestadora de servicios públicos de acueducto y alcantarillado** realizará y ejecutará los estudios y diseños del sistema de manejo y disposición final de lodos generados en el acueducto, en un término no mayor de 2 años.
 - El Municipio elaborará y ejecutará un plan de gestión de residuos hospitalarios, en un término no mayor a 2 años.
 - El Municipio se asegurará que los estudios y diseños de la PTAR incluirán el sistema de manejo, tratamiento y disposición final de lodos que aquella genere y deberá estar construido en un término no mayor a 3 años, al igual que la PTAR.
 - El Municipio realizará y ejecutará los estudios y diseños del sistema de manejo y disposición final de residuos sólidos domiciliarios, en un término no mayor de 4 años.
 - El Municipio articulará su estructura territorial en torno al manejo de los residuos sólidos en el sector urbano, suburbano y rural, mediante estrategias y actividades que apunten a la solución del problema de manejo de residuos sólidos del Municipio.
 - Todos los sistemas de manejo y disposición final de residuos deberá realizar el trámite de licencia ambiental, con excepción de los lodos de la PTAR, porque esto debe ir incluido en la licencia de la PTAR misma y cumplir con la normatividad vigente.
8. La complementación de las acciones en medio ambiente mediante la implementación de programas de divulgación, educación y capacitación Ambiental.
- Se hace necesario realizar las siguientes acciones:
 - Crear una red de grupos ecológicos en zona urbana y rural del municipio.
 - Realizar una guía histórico – ambiental del municipio de Tuluá.
 - Realizar campañas educativas de sensibilización ambiental ciudadana, mediante la divulgación y celebración de fechas ambientales involucrando en ellas los diferentes centros educativos.
 - Adecuar y promover espacios para la práctica de ecoturismo.
 - Crear programas de capacitación sobre los tipos, características y manipulación de los residuos sólidos.
 - Diseñar e implementar una asignatura ambiental de carácter obligatorio en escuelas, colegios y universidades municipales.
 - Desarrollar programas de investigación en hidrología, meteorología, biodiversidad, conocimientos socio – culturales así como tecnologías alternativas adecuadas a cada región según sus características biofísicas y culturales; Las que serán debidamente divulgadas a la comunidad e implementadas dentro de los programas en colegios, universidades y entidades ambientales.

9. Crear e implementar estrategias de recuperación, protección y conservación de especies amenazadas o en vías de extinción.

- Una de las obligaciones de la administración municipal es preservar y defender el patrimonio ecológico del municipio (artículo 65 de la ley 99/93). Para el efecto se propone:
- Realizar inventarios de especies amenazadas o en vías de extinción.
- Establecer nichos ecológicos naturales para su reproducción.
- Establecer mecanismos legales que garanticen su conservación.
- Incentivar la creación de zocriaderos que trabajen en pro de la recuperación subsistencia de especies nativas amenazadas.
- Crear incentivos a la comunidad para la conservación de especies nativas amenazadas.

10. Explotar el potencial ecoturístico que posee el municipio, a través de las siguientes acciones:

- Diseñar un cordón ecoturístico que atravesase el municipio de oriente a occidente.
- Construir una adecuada infraestructura ecoturística, recreacional y deportiva.
- Determinar los sitios que conformaran el cordón ecoturístico basados en su oferta ambiental.
- Impartir publicidad a entidades promotoras de turismo para dar a conocer nuestro potencial ecoturístico.
- Normatizar el uso del cordón ecoturístico utilizándolo como mecanismo para impartir educación ambiental.
- Impulsar áreas de especial belleza y significado ambiental como patrimonio de la humanidad.

11. Crear e incentivar reservas de la sociedad civil.

- Aplicar los artículos 65 y 111 de la ley 99 de 1993, como mecanismos de gestión ambiental.
- Crear estrategias de control y seguimiento ambiental.
- Establecer una red de vigías ambientales en puntos de observación estratégica.
- Involucrar a grupos de scout, grupos ecológicos, etc., en los programas de control y seguimiento.
- Fortalecer los organismos ambientales que existen en el municipio.

Artículo 15. POLÍTICAS PARA EL MANEJO DE RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES. Con el fin de garantizar el derecho a la vida, el municipio de Tuluá orientará sus acciones para la prevención de riesgos y desastres a partir de las siguientes políticas:

1. Frente a la amenaza sísmica.

- Garantizar, a largo plazo, el cumplimiento de las normas sismorresistentes y **elaborará los estudios de vulnerabilidad y su implementación**, con el fin de reducir los riesgos de las estructuras estratégicas para el funcionamiento de las actividades del municipio, priorizando a corto plazo las edificaciones para atención de emergencias como los hospitales, bomberos, cruz roja, defensa civil, etc.
- Realizar un estudio de microzonificación sísmica que caracterice las condiciones específicas del suelo y su comportamiento en eventuales eventos sísmicos y sobre esta base estructurar un plan de acción.
- Realizar continuamente programas de educación para el manejo de este tipo de situaciones, de manera que se cuente con una población preparada para enfrentar cualquier tipo de eventualidad y prevenir comportamientos que se traduzcan en pérdida de vidas.

2. Frente a la Amenaza por inundación.

- Conformación de las áreas de protección de acuerdo a una zonificación ambiental del Territorio Municipal bajo diferentes parámetros como: Alcance del estudio, mitigación, soporte, categoría de las zonas de inundación para los ríos Cauca (Margen derecha), Tuluá y Morales. A continuación se hace la relación de las áreas en los diferentes grados de amenaza por inundación que se pueden observar en el mapa FR 04.

Amenaza por Inundación

EVEN TO DAÑO	ALCANCE ESTUDIO	MITIGACIÓN	SOPORTE	CATEGORÍA	SITUACIÓN	ÁREAS (Has.)
INUNDACIÓN	AMENAZA RELATIVA	NO	Historia y precaución (Evidencia CLE, CVC y MUNIC)	ALTA	Reubicación, invasión del área de influencia del río, donde las obras de adecuación hidráulica no los protegen. Suelo de protección	61.22
		SI	HISTORIA (Experiencia Municipio)	ALTA	Construir obras de adecuación hidráulica, de acuerdo a estudios de capacidad hidráulica.	3648.59
				MEDIA	Con la construcción continúa de obras de adecuación hidráulica en la zona de alta amenaza, esta categoría disminuiría notablemente en cantidad e intensidad.	1723.40
				BAJA	Esta categoría desaparece a la construcción de las obras de adecuación hidráulica de los cauces principales que cruzan el casco urbano.	1847.78

- Restauración ecológica de las áreas de protección y amortiguación de dichos cuerpos de agua, con el fin de reducir las condiciones de amenaza.
- Implementación del estudio realizado por la C.V.C. sobre la Ampliación de la Capacidad Hidráulica del Río Morales, en sus últimos 9.135 mts. (304 A – 01 – del 1 – 9) donde se describe exactamente cual debe ser el perfil del cauce del Río y a que distancia se deben realizar los jarillones con sus respectivas especificaciones.
- A 8 años realizar los estudio de capacidad hidráulica del Río Tuluá y complementar lo faltante en el Río Morales, para ambos estudios es necesario que se incluya un análisis socioeconómico. Las obras de protección del puente de la carrera 40 (variante) sobre el río Tuluá, se realizarán de forma inmediata al margen de la realización del estudio.
- El Municipio adopta un periodo de retorno de 1 en 100 años para las obras de protección contra inundaciones, en sitios donde exista una población ya consolidada y que haya sido identificada con amenaza por inundación. Como también para un proyecto de desarrollo habitacional en el caso de que el lote sea susceptible a inundación.
- El Municipio adopta un periodo de retorno de 1 en 100 años para el diseño de obras hidráulicas e hidrológicas de puentes o cruces de ríos o quebradas con obras de infraestructura, tanto para la zona urbana como rural. La luz libre de la obra deberá ser como mínima la correspondiente al nivel de agua de diseño para la sección media del río o quebrada.
- Si el Municipio evidencia con los debidos sustentos, que existen alguna colmatación de algún sector del cauce del río dentro del perímetro urbano, podrá adelantar la correspondiente limpieza del cauce previo concepto ambiental favorable de la C.V.C. Esta limpieza deberá tener en cuenta la profundidad de las cimentaciones de las obras hidráulicas encontradas en el tramo en cuestión, con el fin de definir claramente las cotas de control del fondo, por encima de las se deberán adelantar esta limpieza; para ello el Municipio deberá adelantar unas secciones transversales en sitios de chequeos específicos y en un plazo de tiempo definido. Se aclara que estas limpiezas no se podrán convertir en argumentos para justificar la presencia de asentamientos humanos sobre las franjas protectoras de los cauces, ni como medidas de mitigación.

- **Será prioridad del municipio** reubicar asentamientos localizados en áreas de Amenaza no mitigable, en las riberas de los ríos, quebradas y nacimientos, localizados en los mapas FR-04 y PU-02. En particular la reubicación algunos habitantes de barrios como San Antonio, La Inmaculada, La trinidad, Los manguitos y del corregimiento Bocas de Tuluá y en su totalidad la población de los habitantes de La Playita, para lo cual deberán diseñarse los programas de vivienda de interés social con el objetivo de atender dicha población.
- Perfeccionar el estudio de amenaza relativa, en 3 años a amenaza absoluta y en 5 el de vulnerabilidad y en 7 años el de riesgo por inundación, con información más detallada y actualizada para tal fin. Adicionalmente bajo estos mismos términos se desarrollará el estudio sobre crecientes torrenciales.
- Los predios adquiridos en el programa de reubicación de familias localizadas en zonas de alta amenaza deberán ser demarcados y señalizados por el comité local de atención y prevención de desastres y entregarlos a las entidades encargadas del control y protección ambiental para su manejo.
- Restauración ecológica de las áreas de protección y amortiguación de dichos cuerpos de agua, con el fin de reducir las condiciones de amenaza.
- Programas para el despeje de rondas, programa para la adecuación y conservación de rondas.
- Adicionalmente se plantea a nivel del Río Cauca:
- Adoptar márgenes de protección amplias como se observa en el mapa FR-04, con conservación estricta de 60 Metros, a partir de las orillas, donde no se desarrollará ninguna actividad antrópica productiva sólo de una adecuada reforestación. Y 500 mts más donde se permite actividad antrópica productiva, con una calificación de suelo de protección.
- Crear sistemas de contención como jarillones no necesariamente muy altos sino más bien lejanos y fuertes ya que un caudal como el del río Cauca hay que dejarle una margen de expansión prudencial.
- Realizar proyectos regionales conjuntos en coordinación con la C.V.C ya que si un municipio actúa solo en la mitigación de está amenaza no se verán sus esfuerzos ya que estamos hablando de amenazas de gran envergadura, que necesitan así mismo soluciones de grandes dimensiones.

3. Frente a la amenaza por remoción en masa.

- El seguimiento, recuperación y estabilización de áreas susceptibles de deslizamientos, en particular aquellas que estén sobre cuerpos de agua y que puedan causar represamientos.
- Establecer por categorías el suelo de acuerdo a un esquema para zonificar el territorio Municipal en Amenaza, bajo diferentes parámetros, los cuales se describen a continuación, como se observa en el mapa FR-04:

Amenaza por Remoción en Masa

EVENTO DAÑINO	ALCANCE ESTUDIO	MITIGACIÓN	SOPORTE	CATEGORÍA	SITUACIÓN	AREAS (Has.)
REMOCIÓN EN MASA	AMENAZA RELATIVA	NO	ESTUDIOS (CLE Y CVC)	MUY ALTA	Reubicación, Suelos de protección, que buscan su estabilidad de forma natural, ya que su complejidad hace que las obras no den resultados efectivos rápidos.	566.48
		SI	PRECAUCIÓN (Evidencias Municipio)	MUY ALTA	Obras de aislamiento y manejo de aguas de escorrentía. Uso del suelo con carácter conservacionista. Reubicación en sitios puntuales.	8873.45
				ALTA	Obras de aislamiento y manejo de aguas de escorrentía, uso del suelo con carácter conservacionista.	18878.73
				MEDIA	Manejo de aguas de escorrentía y obras complementarias necesarias.	26.223.30
				BAJA	Manejo de aguas de escorrentía.	16165.76
		SIN EROSIÓN				

- Reubicación **prioritaria** de todas las personas que se encuentren en zonas de alta Amenaza por remoción en masa, especialmente en los sectores donde la amenaza no es mitigable, como el caserío de Jícaramata, el sector de las azules y en algunos lugares puntuales específicos descritos en el artículo 25.
- Restauración inmediata de las vías afectadas por movimientos masales, priorizando los lugares más afectados los cuales están descritos en el artículo 25.
- Realización a 3 años del estudio de amenaza absoluta, a 5 años el de vulnerabilidad y a 7 años el de riesgo por procesos de remoción en masa, para pasar de un análisis de amenaza relativa a riesgo, con una base de datos mas actualizada y exacta.

4. Frente a la amenaza por incendios forestales.

- Se plantea la creación a mediano plazo, en el corregimiento de la marina, de una subestación de bomberos para la atención rápida de incendios en el área rural.
- Implementación, al momento de la aprobación del P.O.T., del Plan de Contingencia para incendios forestales, elaborado por la C.V.C. y ya entregado al Municipio, donde se describen políticas y acciones de atención y prevención.
- A partir de la aprobación del P.O.T., el Plan de Contingencia municipal para la prevención y atención de incendios forestales, será actualizada cada dos años teniendo en cuenta los mapas de amenaza, vulnerabilidad, riesgo y de recurso.
- A un termino no mayor de seis meses a la aprobación del plan, **el Municipio realizará los estudios que establecerán las necesidades** para atender emergencias en el Aeropuerto local Farfán. **De acuerdo a las conclusiones de los estudios** se dotará al cuerpo de bomberos con **equipos** y maquinas adecuadas para tal fin.
- En el mapa de riesgos o en otro aparte, se localizará la infraestructura de recursos que incluirá: Torres de vigilancia, fuentes de abastecimiento de aguas y la localización de la infraestructura de comunicaciones en el territorio, previendo las áreas de demanda futura con base en información dada por el C.L.E.
- Se armonizará el Plan Vial que se apruebe en el P.O.T. a la realidad rural, con el fin de darle una buena asistencia y apoyo a los incendios forestales en el momento de asistir a su control y extinción.
- El Municipio revisará la accesibilidad provista por la infraestructura de transporte necesaria, para cubrir eficientemente una eventual contingencia.

5. Frente a la amenaza por incendios urbanos.

- Dar prioridad por parte de las empresas **prestadora de servicios de acueducto y alcantarillado** en dotar de los hidrantes necesarios en las áreas **de la zona central**.
- Entregar en perfecto estado y funcionamiento la red existente en un término de seis meses a los organismos de socorro.
- Dar mantenimiento preventivo a toda la red de hidrantes, suministrando la información necesaria a los organismos de socorro, detallando la red existente en toda la ciudad.
- Incentivar la ocupación a largo plazo de las zonas de intercambio regional para el almacenamiento de materiales inflamables, al igual que de productos agrícolas (café) y a corto plazo en el sector sur occidental de la ciudad, pues cumple con condiciones de aislamiento del sector residencial.

6. Frente a Infraestructuras de conducción de gas o poliductos y redes eléctricas.

- Establecer además del derecho de vía, una franja de protección ambiental de mínimo 100 mts.
- Efectuar el control urbanístico respectivo para evitar la construcción de edificaciones o la realización de actividades que puedan ir en contra de la estabilidad de los sistemas de conducción.
- No permitir ningún tipo de edificación bajo redes de conducción de energía superior a los 230 kilovoltios y 500 kilovoltios en franjas de 32.00 y 64.00 metros de ancho respectivamente.

- En el caso de riesgo por contaminación de cuerpos de agua, se realizarán todas las obras necesarias para mitigarlo.

7. Frente a la amenaza por contaminación atmosférica.

- Efectuar controles periódicos en las áreas consideradas como críticas, en especial en la zona céntrica de la ciudad, con el fin de obtener un conocimiento real de las condiciones de contaminación, tanto por emisiones de gases como por ruido **de acuerdo a la normatividad vigente**.
- Con respecto al procesamiento de las arcillas en el corregimiento de Aguacalara, se adelantaran los controles periódicos realizados por la autoridad competente (C.V.C., en coordinación con la administración municipal), no solo de la contaminación atmosférica dada por el material particulado, gases, vapores y ruidos generados por los hornos de cocción (fuente fija puntual), sino también del sistema de explotación allí adelantado tomando como base el código de minas para explotación de subsistencia. Se definirán también a mediano plazo otras alternativas o procesos más tecnificados, de acuerdo a un plan de manejo que para tal fin se efectuó.
- **A partir de la aprobación del POT se prohibirá que se siembre caña con destino a quemas como técnica agrícola a 1500 mts de la cabecera municipal y a 400 mts de las construcciones en los corregimientos y veredas.**
- En cuanto a la emisión de pavesas, generadas por las quemas en el aprovechamiento de la caña de azúcar, a partir de la aprobación del P.O.T. se responsabilizará, a los ingenios cuya contratación este dentro de la jurisdicción del municipio, de las quemas realizadas por sus contratistas, **colonos y propietarios de los terrenos de siembra de caña.**
- Dar solución y efectuar acciones de prevención, estabilización y control de los depósitos de cloro para el proceso de tratamiento de las aguas en la Planta.
- Adquirir los equipos para tratar emergencias por agentes tóxicos y químicos por parte de la empresa **de servicios públicos de acueducto y alcantarillado**, con destino a los organismos de socorro, para la prevención y atención de emergencias **en la planta de tratamiento.**

8. Frente a la amenaza por contaminación de agua potable.

- Las **empresas prestadoras de servicios públicos de acueducto y alcantarillado** deberán tomar las medidas necesarias, a partir de la aprobación del P.O.T. para mitigar los riesgos de tener, los canales de conducción de agua para la planta de tratamiento, descubiertos y permitiendo la contaminación por parte de los habitantes de las áreas aledañas a estos canales de conducción.
- **La entidad responsable del poliducto tomará las medidas de prevención encaminadas a evitar contaminación en el canal de conducción de agua para tratamiento en los puntos que se intercepten.**

9. Frente a la contaminación de las aguas.

- En cuanto a contaminación de aguas superficiales, se define:
- La Administración Municipal en asociación con entidades que desarrollen actividades en las áreas rurales (comité municipal de cafeteros), realizaran los alcantarillados de los centros poblados con tratamiento de aguas residuales y lodos, en un plazo no mayor a la vigencia del presente plan, priorizando a corto plazo los de la zona plana donde la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es mayor.
- En cuanto a la contaminación de las aguas subterráneas, se define:
- Implementar a la aprobación del plan, por parte de la Empresa **prestadora de servicios públicos de acueducto y alcantarillado**, todas las medidas técnicas necesarias para impedir fugas de aguas residuales en la construcción de alcantarillados e iniciar la adecuación pertinente en los ya construidos a través de monitoreos y dándole cumplimiento a las normas RAS, teniendo como factor atenuante la alta vulnerabilidad del subsuelo a la contaminación de los acuíferos, en todo el suelo urbano y en gran parte de la zona plana.

- En cuanto a la actividad extractiva de arcillas en Aguaclara, además de ejercerse un control sobre la utilización de aguas subterráneas, por parte de la entidad competente, evitando un posible abatimiento de estas, en lugares donde se ha alcanzado el nivel freático debido a la profundidad de las excavaciones, haciéndolas más vulnerables a la contaminación; es además necesario a mediano plazo darle uso de forma técnica y apropiada a las excavaciones, evitando así la contaminación de las aguas por disposición que allí se hace de los residuos sólidos (como basuras y vertimientos de las aguas negras) generados por la población local.
- En los cementerios no se permitirá la inhumación de cadáveres directamente en la tierra, por lo cual se impermeabilizarán las tumbas para evitar la contaminación de los acuíferos.
- La Administración Municipal velará por la no densificación en construcción de la zona del piedemonte, basándose en el carácter de suelo rural que a la mayoría de dicha zona se le a otorgado, teniendo en cuenta que esta, es de recarga de acuíferos y hay que protegerla. Esta protección implica que el desarrollo de actividades urbanas y/o suburbanas deberá manejar las aguas residuales a través de sistemas integrales de alcantarillado con el tratamiento respectivo.
- A partir de la aprobación del P.O.T. se restringirán las siguientes actividades dependiendo del uso del suelo, para evitar la contaminación de acuíferos:

ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE QUE REQUIERE CONTROL	ALTA	MODERADA	BAJA
Lagunas de infiltración:			
Afluente industrial	PU	PA	PA
Agua de enfriamiento	A	A	A
Afluente municipal	PA	A	A
Disposición de residuos sólidos por relleno			
Industrial peligroso	U	U	PA
Otro industrial	PU	PA	A
Doméstico municipal	PA	PA	A
Inerte de construcción	A	A	A
Cementerio	PA	A	A
Excavación de Tierra			
Minería profunda	PU	PA	A
Minería a tajo abierto y canteras	PA	PA	A
Construcción	A	A	A
Tanques sépticos, pozos negros y letrinas			
Individuales	A	A	A
Comunales, edificios públicos	PA	A	A
Drenaje por infiltración			
Lechos de edificios	A	A	A
Carreteras secundarias, Áreas de recreación	A	A	A
Garajes, Áreas de parqueo	PA	A	A
Carreteras principales	PA	A	A
Áreas industriales	PU	PA	A
Aplicación de afluentes al terreno			
Industrias alimenticias	PA	A	A
Otras industrias	PU	PA	A
Aguas municipales servidas	PA	A	A
Lodos municipales	PA	A	A
Lodos agrícolas	A	A	A
Locales industriales			
Almacenamiento de químicos líquidos	PU	PA	PA
Almacenamiento de combustible hidrocarburo	PA	PA	A
Almacenamiento de químicos sólidos	PA	A	A
Ganadería intensiva			
Afluentes de lagunas	PA	A	A

U No aceptable en la mayoría de los casos

PU	Probablemente no aceptable, excepto en algunos casos sujetos a investigación detallada y a un diseño especial
PA	Probablemente aceptable, sujeto a investigación y diseños específicos
A	Aceptable sujeto a diseño estándar

- A partir de la aprobación del P.O.T. y en término de un año, todo propietario de pozo tendrá la obligación de sellar sus pozos abandonados, con la asistencia técnica de la C.V.C., en coordinación con la Administración Municipal.
- Se adopta como distancia mínima 50 mts. de radio de protección al rededor de cada pozo, el cual debe tener sus debidas obras de aislamiento, donde no se pueda construir pozos sépticos, letrinas o cualquier tipo de obra que pueda producir filtraciones contaminantes.
- A partir de la aprobación del POT, Todas las lagunas que se construyan para el tratamiento de las aguas residuales domésticas o industriales se deberán impermeabilizar totalmente, para evitar la contaminación de los acuíferos. Igualmente se deberán construir los pozos de monitoreo necesarios para verificar si existen infiltraciones. Estos pozos de monitoreo serán localizados previamente por la C.V.C.
- El municipio liderara en un periodo no mayor a tres años, el estudio de evaluación del riesgo de contaminación de las aguas subterráneas en las áreas de actividad agroindustrial manufacturera e industrial mixta, este definirá las actividades a desarrollar en esta área así como las directrices de protección y conservación de las aguas subterráneas para el municipio.
- Debido a la alta vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos, en la zona plana, se restringirá la construcción de tanques sépticos y se implementarán los sistemas de alcantarillado sanitario, con sus sistemas de tratamiento en todos los Centros Poblados del territorio Municipal y con especial énfasis en los localizados en la zona plana.

10. Frente a los efectos negativos en la Geomorfología y el Paisaje.

- La Administración Municipal representada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se encarga desde el momento de la aprobación del plan hasta un mediano plazo, de mitigar los efectos negativos sobre el paisaje en el corregimiento de Aguacalara, generados por la extracción de material arcilloso, asignándole un adecuado uso de recuperación y regeneración, como por ejemplo. Escombreras, estanques para cultivo de peces, etc. además de asignarle un uso futuro, acorde con las necesidades de la población.
- Recuperar ambientalmente los sectores degradados no solo naturalmente, sino por actividades antrópicas, con planes de manejo adecuados, al igual que ocurre en los sectores donde se da algún tipo de explotación minera, incluyendo la de las canteras donde se extrae material para afirmado de vías como la ubicada en el Corregimiento de Barragán.
- También es de suma importancia ejercer un control en la otorgación y prohibición de permisos, al igual que en el manejo, por parte de la C.V.C. en coordinación con la Administración Municipal; de las actividades extractivas en algunos sectores del río Tuluá y Morales, mientras que a largo plazo se realiza un estudio de la adecuada explotación de material de arrastre de los ríos, ya que las modificaciones en la morfología ocasionados por la cambiante dinámica fluvial, se presumen mayores para las zonas con mayor intensidad de explotación.

Parágrafo: Las políticas y acciones aquí descritas podrán ser complementadas al momento que los nuevos estudios aquí descritos se realicen y sus conclusiones así lo determinen, al igual que los listados de personas afectadas e inventarios de viviendas y vías deterioradas, los cuales anualmente se actualizarán, priorizando las localizadas en zona de amenaza (por inundación, remoción en masa e incendio) sin posibilidad de mitigación, los cuales deben obedecer a un proceso de reubicación.

12. Frente a cualquier evento adverso

- **Mejoramiento de la capacidad de respuesta efectiva en caso de desastres fortaleciendo la capacidad de acción y organización institucional para atender adecuadamente las situaciones de emergencia.**

- El municipio deberá promover la reglamentación de usos de suelo con fines preventivos y de mitigación, estimular programas de investigación y reducción de la vulnerabilidad de viviendas y líneas vitales existentes y la definición de criterios para instalación de redes de servicios públicos en asentamientos urbanos en zona de alto riesgo.
- Definir y usar adecuadamente la información para generar procesos de toma de decisiones preventivas a nivel del municipio.
- Generar una nueva cultura preventiva en los diferentes niveles educativos para reducir los riesgos y mejorar la respuesta en casos de desastres.
- Fortalecer el fondo para la prevención y atención de desastres creado por acuerdo 13 de 1998.

Artículo 16. POLÍTICAS PARA EL MANEJO DE LA MINERÍA. El municipio adelantará los trámites ante el catastro minero para la sustracción de las áreas a proteger en las zonas de explotación minera actuales, o en las que determine el estudio de exploración y evaluación de yacimiento del municipio.

1. Extracción de Arcillas

- El municipio realizará el estudio del diagnóstico ambiental del área donde se realiza la explotación de arcillas, corregimiento de Aguaclara en un plazo no mayor de 2 años. El polígono de explotación corresponde al delimitado en el mapa geológico RA 03.
- El municipio limitará la extracción de arcillas en todo el territorio municipal, a la zona delimitada por el polígono de explotación localizado en el corregimiento de Aguaclara (ver plano RA 03).
- El municipio en coordinación con la autoridad ambiental competente, velará por hacer cumplir la normatividad dada por el Código de Minas vigente en cuanto a la minería de subsistencia se trata (Decreto 136/90, art. 17).
- El municipio realizará un control permanente, para que en aquellas excavaciones en donde se encuentre suspendida la explotación, se evite la disposición de basuras y vertimientos.
- El Municipio realizará la gestión correspondiente para implementar de manera inmediata, el aislamiento mediante barreras físicas, de todas las excavaciones existentes activas o abandonadas en la zona de Aguaclara.

2. Explotación de Materiales de Arrastre

- El municipio deberá con respecto a la extracción de materiales de arrastre, cumplir lo dispuesto en el Código de Minas. En el entorno al área urbana, solo se permitirán las actividades de mantenimiento con el fin de preservar las infraestructuras existentes.
- El municipio realizará, un periodo no mayor a dos años, un diagnóstico de la situación actual de los cauces de los ríos Tuluá y Morales, con respecto a las explotaciones de materiales de arrastre, el cual deberá incluir, entre otros aspectos, un inventario de los areneros que laboran en estos ríos y una sectorización de los cauces con base en la disponibilidad de materiales, posibilidad de explotación y condiciones ambientales.
- El municipio en análisis previo preverá los sitios de abastecimiento de materiales para el mantenimiento y construcción de infraestructura.

Artículo 17. POLÍTICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. Con el fin de garantizar la preservación de las tradiciones históricas y culturales y la memoria colectiva se establecen las siguientes políticas para conservar el patrimonio de carácter histórico, artístico, urbanístico, arquitectónico, étnico y arqueológico del municipio, entre otras manifestaciones de la cultura:

1. La Protección y Apoyo al Resguardo Indígena DACHI DRUA CHAMI.

Mediante Resolución 0051 de noviembre 30 de 1998 fue legalmente reconocido el resguardo de la comunidad Embera Chami, en la vereda Alto Rocío. Como grupo étnico representante de la historia cultural, se proponen las acciones para la consolidación y protección de su territorio, costumbres y modo de vida, para lo cual el municipio deberá realizar las acciones tendientes a dar respuesta a las necesidades de dicha comunidad sobre la base del respeto por su forma de vida y buscando su articulación e inserción dentro del territorio municipal

2. La Protección y apoyo a las comunidades negras.

Dentro de la composición de la población del municipio y en especial la urbana, se cuenta con un importante porcentaje de comunidades negras, las cuales gozan igualmente de normas que buscan la protección de sus derechos como etnias. El municipio facilitará la educación básica y media permitiendo a éstas comunidades preservar, transmitir y difundir sus manifestaciones culturales.

3. La Protección del patrimonio cultural arqueológico.

Se plantea como política que cualquier actividad que implique el cambio de paisaje debe tener estudios de prospección, especialmente en el sector noroccidental y más preciso en el área de Farfán, la cual presenta condiciones como área de importancia arqueológica específicamente en los sitios donde se descubran hallazgos como también realizar su respectiva clasificación por el municipio y con las entidades especializada.

4. La Protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Esta política tiende a incorporar gradualmente al patrimonio del municipio las edificaciones y conjuntos urbanos que por sus particulares condiciones de representatividad, valor arquitectónico entre otros para lo cual el Plan establecerá una primera incorporación que deberá ser complementada posteriormente a través de la apertura un registro manejado por el DAPM. El municipio deberá establecer políticas de incentivos para la preservación de las características de dichas edificaciones y ejercer un control estricto frente a su conservación.

5. La profundización e **investigación** del conocimiento sobre la cultura municipal.

Se propone como una de las políticas del Plan de Ordenamiento Territorial, la profundización, investigación y sistematización del conocimiento sobre los valores, costumbres y condiciones generales de la cultura del municipio de Tuluá, haciendo un énfasis en la identificación y protección del patrimonio cultural en sus diversas manifestaciones en especial las territoriales, **para lo cual se gestionarán y destinarán los recursos necesarios. El municipio hará reconocimiento oficial a los co-fundadores el Indio Diego Aguilar y Santa Cruz y el Sacerdote Lucas de Pereañez y Romero de la ciudad de acuerdo a las investigaciones históricas.**

6. La Generación de un sistema de gestión para la protección del patrimonio cultural del municipio.

Se propone como política la generación de un sistema de gestión para la promoción, protección y disfrute del patrimonio cultural del municipio por medio de incentivos tributarios, y de otras características.

Artículo 18. POLÍTICAS DE INTEGRACIÓN REGIONAL. Con el fin de lograr un manejo coordinado y articulado del ecosistema regional, de la funcionalidad entre los diferentes asentamientos de la región, se establecen las siguientes políticas tendientes a que aprovechando la infraestructura y especialización de Tuluá, se convierta en motor del desarrollo de la región:

1. Manejo Integrado de Cuencas.

El municipio de Tuluá presenta la situación de compartir cuencas con sus municipios vecinos y en particular que los principales cuerpos de agua son límites municipales. El río Tuluá, que constituye el principal río del municipio, su fuente de abastecimiento de agua y eje estructurante ambiental urbano, tiene su nacimiento en Buga. Por el otro lado, el río Bugalagrande nace en Tuluá y es el soporte del municipio de su mismo nombre.

La primera política se dirige a lograr un manejo conjunto y concertado de las cuencas, entre los municipios que las comparten y con la participación de la CVC a través de convenios interinstitucionales u otras figuras, que posibiliten la priorización de recursos y el manejo integrado de cada cuenca.

2. Complementariedad en los Usos del Suelo y las Actividades productivas.

El municipio de Tuluá propenderá por una articulación de la promoción de actividades económicas, con el fin de aprovechar las ventajas comparativas de cada municipio, en particular con Buga. Si bien este proceso se concertó durante la elaboración de los Planes de Ordenamiento, requiere de ser continuado e implementado.

En cuanto a los usos del suelo, igualmente se requiere su articulación y las políticas de manejo en lo referente a los suelos de las cuencas compartidas, con el fin de evitar la confrontación de políticas de manejo del suelo, para lo cual la CVC debe jugar un papel preponderante.

3. El Manejo de la Disposición y Tratamiento Final Basuras.

El municipio promoverá y liderará la revisión y solución al manejo de los residuos sólidos, que incluya la parte técnica y la revisión de los aspectos institucionales y financieros.

Para su manejo considerar lo descrito en el artículo 14 numeral 7 de residuos sólidos.

4. Posicionar a TeleTuluá y a la Compañía de Electricidad de Tuluá.

El municipio apoyará como accionista de estas empresas el fortalecimiento de su capacidad con el fin de consolidarlas, ampliando sus coberturas a nivel regional e implementación de nuevos servicios.

5. Mejoramiento de la Interconexión Vial Regional.

Apunta a crear las facilidades a los municipios vecinos para desarrollar las actividades que se relacionan con el municipio de Tuluá, las cuales desde el punto de vista de la accesibilidad, la movilidad y las facilidades, presenta conflictos por deficiencias en las conexiones regionales, el acceso a los puntos de intercambio y el hecho de que todo flujo tiene que pasar por el centro de la ciudad.

El municipio desarrollará un sistema de conexiones regionales eficientes y funcionales a partir de maximizar todas las entradas y salidas del casco urbano con el rural, **haciéndose el mantenimiento de manera programada y concertada** en todas sus intercomunicaciones, sur, norte, oriente, occidente, Terminal a Transversal 12, Aguaclara con Andalucía, Bocas de Tuluá con Nariño y Campoalegre; a largo plazo la

construcción del Anillo Circunvalar Regional, que unirá las áreas regionales de intercambio, el aeropuerto, evitando el paso por la Transversal 12 que por las condiciones actuales y futuras, será un eje eminentemente urbano.

6. La Promoción de Areas Especializadas para el Intercambio Regional.

Como política regional del Plan de Ordenamiento, el municipio promoverá el desarrollo urbanístico de áreas especializadas que canalicen las ventajas de localización y se conviertan en polos de desarrollo generadores de empleo y a las cuales se articulen nuevos renglones económicos complementados con el desarrollo y mejoramiento de las infraestructuras y equipamientos de importancia nacional y regional, tales como el Coliseo de Ferias, la Terminal de Transporte Nacional, Aeropuerto y las actividades relacionadas con el mercadeo.

CAPÍTULO 2º. DECISIONES TERRITORIALES

Artículo 19. LA CLASIFICACION DEL SUELO. El Plan de Ordenamiento Territorial clasifica el suelo para el municipio de Tuluá en suelo urbano, **suelo** de expansión urbana y suelo rural y como parte de éste el **suelo** suburbano. Al interior de estas clases se establece el suelo de protección, de acuerdo a los criterios definidos en los siguientes artículos y espacializados en los mapas FR 01 y PU 04.

Artículo 20. SUELO URBANO. Corresponde al área del municipio de Tuluá delimitada por el perímetro urbano, destinada a la localización de usos urbanos y que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía, posibilitándose su urbanización y/o construcción. Adicionalmente hacen parte del suelo urbano las áreas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, según el Mapa PU 04.

Parágrafo 1. Entiéndese por perímetro sanitario la línea que determina la prestación integral de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica en condiciones de continuidad, calidad y presión de acuerdo a los parámetros nacionales respectivos.

Parágrafo 2. Las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos deberán ajustar sus planes de expansión y mejoramiento de acuerdo a las prioridades y políticas definidas en el presente Plan de Ordenamiento.

Artículo 21. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Corresponde a la porción del territorio destinada a la expansión urbana, la cual será habilitada durante la vigencia del Plan de Ordenamiento para el desarrollo de usos urbanos, los cuales una vez urbanizados con el cumplimiento de las normas legales y las obligaciones de los propietarios, harán parte del suelo urbano. Las áreas de expansión del municipio de Tuluá durante la vigencia del presente Plan, de acuerdo a la delimitación establecida en el mapa PU 04 se localizan en:

- La zona suroccidental, que tendrá como función albergar la Nueva Ciudad Residencial, consolidar la estructura urbana y dotar a la ciudad de las áreas de espacio público y viales que mejoren su calidad urbanística.
- La zona Nor-oriental la cual servirá para generar el uso de servicios regionales que le permitan a Tuluá insertarse en los circuitos económicos internacionales, localizada en la intersección de la doble calzada y Transversal Doce.
- Algunos sectores de la zona noroccidental donde se integrarán las áreas que los Planes Maestros de acueducto y alcantarillado contempla como futuro crecimiento.

Parágrafo 1.- La incorporación del suelo de expansión deberá realizarse obligatoriamente mediante planes parciales, con el fin de lograr una planificación integral del territorio y poder realizar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados de dichas operaciones.

Parágrafo 2.- Adicionar al suelo de expansión urbana e incorporarlo al perímetro urbano pagará la plusvalía que se genere de acuerdo a la ley.

Artículo 22. SUELO RURAL. Corresponde al suelo que por sus condiciones no es apto para el uso urbano, y que por tanto se destina a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. La delimitación del suelo rural se establece en los mapas FR 01

Artículo 23. SUELO DE PROTECCION. Corresponde a las áreas que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o que por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Hacen parte del suelo de protección, las áreas establecidas en el Artículo 26o .- del presente acuerdo y territorializadas en el mapa FR 01 y PU 04.

Artículo 24. SUELO SUBURBANO. Corresponde a las áreas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad que cuentan con restricciones de uso, densidad y donde se deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en al ley 99 de 1993 y Ley 142 de 1994.

Se definen como suelo suburbano las siguientes áreas, descritas en el mapa FR-01 y PU-04:

1. En corregimientos

2.

CORREGIMIENTO DE AGUACLARA, en el área Norte de la cabecera municipal, a partir de la línea de perímetro urbano y bordeando la zona más densificada en el corregimiento de Aguacalara, se determina un polígono suburbano entre los ríos Tuluá y Morales, dicho polígono se definió tomando 100 mts. a cada lado de la vía principal del corregimiento, ampliándose en algunos sectores para abarcar zonas ya densificadas.

2. En corredores viales

- Al Nor-orienté de la cabecera municipal se definió un corredor de 50 mts. al costado Norte de la vía denominada "transversal 12" desde su intersección con el río Morales hasta la Doble calzada.
- En el sector Oriental, se definieron corredores de 50 mts. a lado y lado de las siguientes vías: En vía a la Rivera desde el lugar donde termina la Escuela de Policía hasta la quebrada la Rivera por el costado Sur y continua desde la misma quebrada a los dos costados terminando en la Doble calzada.
- Por el Occidente de la cabecera municipal un corredor de 50 mts. a cada lado de la vía que de Tuluá conduce a Riofrío, desde el área de afectación del aeropuerto Farfán hasta el corregimiento de Nariño.

3. En parcelaciones

- En el sector Oriental área ubicada entre la quebrada La Rivera, vía a la Rivera y el antiguo canal de aguas sobrantes de la planta de tratamiento de agua potable. En el costado Nor Occidental frente a la intersección de la Transversal 12 y la Doble Calzada se encuentran las parcelaciones : Condominio La Colina Y Parcelación La Colina.
- Al Norte de la cabecera municipal, sobre la margen derecha del río Tuluá sobre la Transversal 12.

Artículo 25. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO. Para el municipio de Tuluá se definen los siguientes tipos de amenazas naturales, cuyas áreas se encuentran definidas en el Mapa No FR 04, FR 05 y PU 02.

- Por inundación, las localizadas en las áreas bajas de influencia de los ríos Tuluá y Morales, en particular las zonas de La Playita, Aguaclara, Tres Esquinas, Los Caímos, Papayal y Bocas de Tuluá y del río Cauca en las zonas de Nariño, La palmera y Bocas de Tuluá; de los cuales la Playita y Bocas de Tuluá, debido a que están en zona de playa del río. Según información dada por el CLE a la secretaria de Gobierno del Municipio se describen específicamente las siguientes:

BARRIOS	CANTIDAD DE HABITANTES
San Antonio y la Inmaculada	40
Siete de Agosto	20
Portales del Río	30
El Bosque	10
La Trinidad	3
Los Manguitos	15
La Villa	30
Santa Rita de Río	20
La Playita	60
CORREGIMIENTOS	
Aguaclara	50
Bocas de Tuluá	15

- Por Remoción en masa, zonas del Corregimiento de Puerto Frazadas y la parte media de la Quebrada el Bosque, Chorros Blancos y la Norcacia en los corregimientos de Altaflor y Tohecito respectivamente, Quebrada el Bremen en el corregimiento del Retiro y la Quebrada la Chorrera en el corregimiento de Barragán. Las subcuencas de la Quebrada los Osos en Barragán y la Cárcava de las Azules en la subcuenca del Pozo en Santa Lucía. La zona de Jícaramata y el Cañón del Guaitará en la margen derecha del río Tuluá, en su parte media. Sobre el cauce del río Tuluá, la parte baja de la subcuenca San Marcos, la quebrada la Coca y Maravélez con muy alta amenaza por severos procesos erosivos con un control estructural sobre el río Tuluá. En la cuenca del Río Morales se aprecia afectación en la Iberia y en la parte media de la subcuenca el Ahorcado en el sector del El Brillante y el Diamante.
- Otros movimientos masales que se presentan a lo largo de las vías veredales y en sectores muy puntuales, debido a las altas precipitaciones en muy corto tiempo produciendo una saturación del suelo, el cual por estar constituido en su mayoría por cenizas volcánicas y descansar sobre rocas diabásicas lo hace susceptible al desplazamiento. A continuación se hace relación de los diferentes lugares afectados y su magnitud: Carretera Tuluá - San Rafael – Barragán, daños en la banca de la vía en los sitios el Remolino, longitud 60 mts. lineales, Peñitas, La Cristalina 50 mts. lineales, el Carbonero 80 mts. lineales, San Rafael contiguo al puente 40 mts. lineales, de estos sitios el de mayor influencia sobre la vía y el río es el del Carbonero, cuyo desplazamiento amenaza represar el río debido a que existe un rodal de árboles de las especies Carbonero y Pizamo, además existen movimientos masales en los taludes superiores de la carretera en los sitios denominados Peñitas, área 4 has., La Luisa 3 has. por extracción de materiales para el mantenimiento de la vía, Piedras Gordas 2 has., La Cristalina 1 ha., el Carbonero 1 ha., La Veranera 1 ha., Puerto Frazadas 2 has., San Gerardo ½ ha., como también en las veredas La Mina, Piedritas-Cocorná, existe taponamiento de la vía, destrucción de los acueductos veredales que benefician a 65 familias afectando 17 predios.

El municipio en conjunto con los organismos de socorro elaborará un inventario de predios que contengan viviendas susceptibles de afectarse por los procesos de remoción en masa, acorde con censos y estudios realizados por la C.V.C.

- Por sismicidad, con un grado de amenaza alta para la totalidad del territorio.
- Por seguridad del corredor aéreo, las definidas según las normas nacionales al respecto, incluyendo los conos de ruido del aeropuerto.

Parágrafo 1. El municipio deberá iniciar dentro de los doce meses posteriores a la aprobación del presente Acuerdo, los estudios de microzonificación sísmica y el establecimiento de los estándares para las

diferentes áreas, para lo cual podrá restringir las intensidades y patrones de ocupación, mediante norma complementaria.

Parágrafo 2. Corresponderá a las autoridades competentes establecer los niveles de prioridad frente al riesgo, y el establecimiento de los programas para la reubicación de población o mitigación del riesgo. La población a ser reubicada tendrá prioridad en los programas de vivienda de interés social.

Artículo 26. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL MUNICIPAL. La estructura ambiental municipal constituye el sistema de elementos ambientales y paisajísticos que requieren ser preservados y restaurados para garantizar la sostenibilidad ambiental del territorio. Las áreas que componen la estructura ambiental del municipio de Tuluá se clasifican como suelo de protección y recuperación y se delimitan en el mapa FR 03.

Áreas correspondientes a Ecosistemas Estratégicos del Municipio de Tuluá

- Ecosistema de Páramo Parque Nacional Natural de las Hermosas

Áreas correspondientes al Sistema Municipal de Áreas Protegidas:

- Reserva forestal central y reserva forestal del Pacífico, conforme a la Ley 2/59.
- Reserva forestal del Municipio de Tuluá, conforme a la resolución N° 20, del 31 de Enero de 1939 del Ministerio de la Economía Nacional.
- Reserva natural “la leona” en el corregimiento La Marina.
- Parque nacional natural Las Hermosas.
- Páramo de Las Hermosas.
- Paramillos Barragán y Santa Lucía.
- Picos de Japón.
- Enclaves subxerofíticos (sobre los ríos Tuluá y Bugalagrande).
- Áreas de Reserva para la protección de cuencas abastecedoras del municipio, en particular las de la Cuenca del Tuluá y de los acueductos veredales.
- Áreas de recuperación y regeneración en las cuencas.
- Áreas de bosques protectores con pendientes mayores al 75%.
- Relictos de bosques y guaduales en el valle geográfico: Bosque el sauzal en la Hacienda del Ingenio San Carlos, en el corregimiento de Nariño; Predio el Cairo, ubicado sobre el río Morales. Hacienda el Carmen, ubicado en el cruce vía Ceylan a la Marina. Hacienda Belén, en el corregimiento La Iberia.
- Las 42 reservas naturales de la sociedad civil.
- Las áreas definidas como de amenaza y riesgo.
- Jardín Botánico Juan María Céspedes - INCIVA
- Centro de investigación Humboldt y Bonpland de la UCEVA

Áreas correspondientes al Sistema Hídrico Protegido por Ley.

- Áreas de ronda hidráulica (30 mts. a partir de la orilla) de los ríos Tuluá, Morales y Bugalagrande, y Quebradas La Rivera, Sabaletas, el Ahorcado, la Chorrera, Valenzuela y demás quebradas y arroyos que bañan el municipio de Tuluá. Incluyendo también 560 mts. a partir de la orilla del Río Cauca, con sus 60 mts. iniciales categorizados de conservación estricta.
- Áreas de los humedales, conforme a la Ley 357/97 (RAMSAR), como lo son: Madre Vieja la “sapera”, Humedal de Jícaramata, Humedal en la Vereda el Vergel, Lago Chilicotte (zona urbana del Municipio) y demás reservorios, lagos, lagunas existentes en el municipio.
- Áreas de Recarga del Acuífero de Tuluá y 50 mts de radio al rededor de todos los pozos de extracción de aguas subterráneas.

Artículo 27. ÁREAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. Se declaran como áreas para la protección del patrimonio cultural e histórico del municipio las edificaciones de conservación arquitectónica y se habrá el registro de inmuebles en el se podrán incorpora con el número predial los que se consideren con valor patrimonial partiendo de la siguiente relación:

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN
1. Biblioteca Municipal	Calle 26 y 27 con carrera 27 y 28
2. Casa Sede Cortuluá	Carrera 26 33-62
3. Colegio Salesianos (San Juan Bosco)	Carrera 26 34-40
4. Iglesia los Franciscanos	Carrera 32 26-32
5. Iglesia San Bartolomé	Calle 26 con carrera 25
6. Casa carrera 27	Carrera 27 28-08
7. Casa Aníbal Lozano	Carrera 25 26-60/64/72
8. Hostería El Edén	Calle 26 26-45
9. Casa republicana	Carrera 25 No. 29-69
10. Casa Parroquial de San Bartolomé	Calle 26 con carrera 25
11. Casa Parque Boyacá costado sur	Calle 26 Calle 25
12. Casa de las Tribunas	Calle 26 Carrera 26
13. Banco de Bogotá	Calle 29 23-45
14. Construcción esquina	Carrera 26 con Calle 29
15. Pabellón de Carnes	Carrera 22
16. Compañía Colombiana de Tabaco S.A	Carrera 24 No. Calle 28
17. Compañía de Electricidad	Calle 29 No. 23-45
18. Empresas Municipales	Carrera 26 No. 24-02
19. Palacio de Justicia	Calle 26 Carreras 28 y 28
20. Edificio esquina nor-oriental Parque Boyacá	Calle 25 Carrera 26
21. Edificio Bar Central	Carrera 26 No. 56-52
22. Iglesia Salesianos	Carrera 26
23. Edificio sobre la Calle Sarmiento	Carrera 25 No. 26-42
24. Edificio sede Hotel Embajador	Calle 27 Carrera 25
25. Casa Calle 28	No. 25-23
26. Edificio Republicano (sede Mínimax)	Carrera 24 No. 26-69
27. Edificio comercial (hoy almacén El Retal)	Calle 27 No. 23-25
28. Hospedaje Europa	Calle 27 No. 21-60
29. Casa Potes (Agobardo Potes)	Calle 25 No. 23-53
30. Casa con tendencia Colonial	Calle 25 No. 24-27
31. Teatro Sarmiento	Carrera 23 No. 27-07
32. Casa (Instituto del Deporte)	Carrera 26 No. 28-04
33. Hospedaje	Calle 28 No. 26-03
34. Casa con Tendencia Colonial	Carrera 26 calle 30
35. Casa Carrera 32	Carrera 32 No. 24-25
36. Casas Carrera 32	Carrera 32 Calles 25 y 26
37. Colegio Comunidad Franciscana de Colombia	Calle 27 No. 36-16
38. Construcción Republicana	Carrera 23 No. 27-59
39. Casa barrio Salesiano	Carrera 26 Calles 34 y 35
40. Pabellón Antituberculoso	Carrera 30
41. Portada Coliseo de Ferias	Carrera 30
42. Casa Barrio Céspedes	Carrera 32 No. 24-04
43. Instituto Proyección Siglo XXI	Carrera 26 No. 33-62
44. Casa barrio Salesianos	Calle 32 No. 26-71
45. Palacio de Justicia	Calle 25 entre carreras 27 y 28
46. Escuela Antonia Santos	Calle 25 entre carreras 27 y 28
47. Casa en la Carrera 29	Carrera 29 No. 27-104 Centro

<p>48. Casa en el barrio Salesianos 49. Puente del ferrocarril sobre la 25 50. Portada Cementerio Central 51. Avenida Cali 52. Casa Republicana 53. La Gota de Leche 54. Casa tendencia Colonial 55. Casa tendencia Colonial 56. Casa tendencia Colonial 57. Edificio Calle 26 58. Casa tendencia Colonial 59. Construcción Colonización Paisa 60. Casa tendencia Colonial 61. Casa tendencia Colonial El Jardín 62. Construcción Esquina 63. El Palacio Municipal 64. Capilla del Orfanato de la Sagrada Familia 65. Casa Calle 27 66. Casa tendencia Colonial 67. La Galería (panorámica) 68. Casa tendencia Colonial 69. Casa tendencia Colonial 70. Cuerpo de Bomberos Voluntarios 71. Casa tendencia Colonial 72. Casa tendencia Colonial 73. Casa tendencia Colonial 74. Casa conservadora 75. Casa Antigua Hacienda 76. Puente Del Colonial 77. Puente Negro 78. Puente de las Brujas 79. Puente del ferrocarril sobre río Tuluá 80. Puente Juan E. Ulloa (Puente Blanco) 81. Puente de la 27 82. Planta La Rivera 83. Viaducto y Capilla Ingenio San Carlos 84. Casa Hacienda Ballesteros 85. Casa Hacienda</p>	<p>Carrera 28 No. 31-06 Calle 25 carrera 19 Cementerio central Calle 27 Carrera 42 Carrera 30 No. 25-73 Carrera 30 con Calle 20 Calle 31 con Carrera 32 Calle 31 con Av. Gaitán Calle 25 con Carrera 31 Calle 26 con Carrera 31 Calle 31 con Av. Gaitán Carrera 25 Calle 22 Calle 25 con Carrera 26 Carrera 30 con Calle 18 Calle 26 con Carrera 34 Calle 25 Carrera 25 Carrera 32 No. 26-32 Calle 27 con Carrera 34 Calle 13 No. 11-10 Centro Carrera 27 con Calle 32 Carrera 27 con Calle 34 Calle 24 entre Cras. 27 y 28 Calle 32 Carrera 27^a Carrera 27 Calle 33 Calle 31 No. 26-28 Calle 23 Carrera 26 Carrera 10 Calle 25 a Calle 29 Calle 34 Calle 21 Calle 19 Calle 26 Calle 27 La Rivera Ingenio San Carlos Ingenio San Carlos Transversal 12 con Calle 26 C</p>
--	---

Artículo 28. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANO-RURALES. Se entiende por sistemas estructurantes urbano-rurales, el conjunto de infraestructuras y equipamientos requeridos para soportar las actividades urbanas y rurales dentro del modelo territorial propuesto. Para el municipio de Tuluá, comprende el sistema vial estructurante y los equipamientos de escala regional y de servicio urbano-rural.

Artículo 29. SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE. El Sistema Vial estructurante comprende las vías que sirven de conexión del municipio con la región.

DESCRIPCION	JUSTIFICACION	ACTIVIDADES A REALIZAR
La Troncal de Occidente La doble calzada con característica de autopista	<ul style="list-style-type: none"> Corredor vial principal que comunica toda la región de la cuenca del Pacífico con el norte y sur del país, el eje cafetero con el Valle y Puerto de Buenaventura. La comunicación del municipio de Tuluá con la capital del departamento y su localización en el centro del Valle hacen que sea una de las vías con mayor pago de peaje y sin resolver la terminación de las obras. 	<ul style="list-style-type: none"> Terminación de la calzada oriental y sus obras complementarias Las nuevas necesidades que propone los planteamientos de nueva ciudadela de intercambio regional, en la intersección norte.
Carretera que conduce a Río Frío	<ul style="list-style-type: none"> Conecta a la carretera Panorama y los municipios de Trujillo, Bolívar, y occidente. 	<ul style="list-style-type: none"> Optimizar la entrada entre el aeropuerto y el centro de la ciudad con carácter urbano.
Anillo vial del Oriente que conecta a la ciudad con la Marina, La Moralia, Monteloro, Santa Lucía, Barragán, Puerto Frazadas, San Rafael.	<ul style="list-style-type: none"> Sistema vial regional local que comunica el área rural con la urbana, al Oriente con el área montañosa y al Occidente con la plana. 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura de vías para dar continuidad. Mantenimiento de vías existentes, obras de arte, puentes y pavimentaciones.
Anillo Regional de interconexión ciudad de intercambio al Norte doble calza –aeropuerto.	<ul style="list-style-type: none"> Se requiere a largo plazo de una vía perimetral que evite el paso del transporte de carga por dentro de la ciudad, antes de la urbanización de la transversal 12, prevista inicialmente como anillo regional. 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura y construcción de una vía por el costado de Occidente de la ciudad.
Vía férrea	<ul style="list-style-type: none"> Actualmente la vía férrea obstaculiza la comunicación del centro de la ciudad con los sectores Norte y Occidental, con los peligros que ello representa; la línea férrea tiene 19 intersecciones con vías urbanas, más 3 cruces a desnivel. 	<ul style="list-style-type: none"> Traslado de la vía férrea hacia afuera del perímetro urbano costado Occidental de la ciudad y en el mismo perfil de anillo regional.
Anillo vial del Occidente que parte por Tres Esquinas hacia el Salto y desde la Palmera gira a Nariño, Campoalegre y retorna a la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> Sistema vial regional - local que comunica el área rural con la urbana, al Oriente con el área montañosa y al Occidente con la plana. 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura de la vía para dar continuidad. Mantenimiento de vías existentes, obras de arte, puentes y pavimentación.

Artículo 30. LOS EQUIPAMIENTOS DE SOPORTE TERRITORIAL. Comprende el conjunto de equipamientos que sirven de soporte a la economía urbano-rural, la movilidad regional e intramunicipal.

- **Aeropuerto.** Deberán realizarse las acciones para promover su uso, en especial asociado a la movilización de carga y pasajeros, aeropuerto regional adoptando el plan maestro existente.
- **Terminal de Transporte.** Deberá darse un manejo diferencial e integrado a los procesos de transporte Nacional, inter-regional e interveredal. Inicialmente se plantea la construcción de una nueva terminal de paso de transporte terrestre Nacional e Inter-regional a la zona de expansión Nor-oriental. Previo estudio técnico a la terminal existente se podrán hacer las adecuaciones para mejorar la accesibilidad al centro de la ciudad dándole continuidad a la calle 27 de Oriente a Occidente.
- **Terminal de Carga.** Deberá mejorarse la movilidad de transporte de carga en relación con los conflictos que se generan en el centro de la ciudad, como también el deterioro causado a las infraestructuras y organizar los transportadores que están ubicados sobre la carrera 40 en un sitio más apropiado.
- **Centro de Acopio.** Se propone la construcción de una gran central de acopio y mercadeo regional.
- **Galería.** Será objeto de un proceso de renovación y mejoramiento urbano, que se fundamentará en la modernización del mercado de mayoristas en la Ciudad de Intercambio Regional y la de los minoristas

informales en las galerías satélites construidas con anticipación y respondiendo a los respectivos estudios de factibilidad de acuerdo al plan parcial para concluir con la recuperación del espacio público.

- Los inmuebles donde actualmente funciona la galería, pabellón de carnes en ningún caso serán objeto de venta.
- *Zona de Servicios en Salud*, que por su función a nivel regional, entra a hacer parte de estos equipamientos, la cual deberá ser dotada de las facilidades urbanísticas para su funcionamiento, dentro de la denominada Ciudad Salud.
- *Zona de Servicios Deportivos y Educación*, Se consolidará la Villa Olímpica mediante la dotación de áreas para que se puedan practicar las diferentes disciplinas deportivas a todos los niveles y que refuercen los campos universitarios.
- *Matadero Municipal*, Será objeto de un trabajo para mitigar el impacto ambiental que genera, y ubicación en la Ciudad de Intercambio Regional del futuro matadero regional.
- *Coliseo de Ferias*, Se fortalecerá con su prolongación al norte hasta alcanzar la proyectada Transversal Doce, que le permitirá además de aumentar su área, resolver los conflictos viales que genera actualmente.

TÍTULO III

COMPONENTE URBANO

CAPÍTULO 1º. EL MODELO TERRITORIAL URBANO

Artículo 31. DEFINICIÓN. El modelo territorial urbano define la estructura física-territorial de suelo urbano y de expansión, tanto en la definición de los sistemas estructurantes componentes del espacio público, como en los usos y manejo del suelo privado. El modelo territorial urbano es la concreción de las políticas definidas en el componente general del Plan.

COORDENADAS DEL PERÍMETRO URBANO 2000								
Punto	Norte	Este	Punto	Norte	Este	Punto	Norte	Este
1	940.939.0	1.098.286.9	56	944.217.4	1.100.659.6	111	945.333.0	1.096.739.5
2	941059.6	1.098.072.6	57	944.277.4	1.100.229.1	112	945.007.8	1.096.696.6
3	941193.7	1097863.7	58	944.306.0	1.100.234.4	113	944.985.1	1.096.620.9
4	941.351.0	1.097.953.6	59	944.322.9	1.100.136.0	114	944.749.9	1.096.719.9
5	941.412.2	1.097.910.7	60	944.373.5	1.099.954.8	115	944.714.9	1.096.635.1
6	941.853.5	1.098.254.8	61	944.442.0	1.099.934.2	116	945.040.6	1.096.454.3
7	942.133.3	1.098.381.0	62	944.457.5	1.099.908.2	117	944.925.8	1.096.064.0
8	941.858.3	1.098.507.8	63	944.327.1	1.099.826.6	118	945.039.2	1.095.892.3
9	941.792.7	1.098.932.5	64	944.243.1	1.099.495.3	119	944.860.2	1.095.768.6
10	941.829.7	1.099.026.6	65	944.385.4	1.099.696.3	120	944.724.9	1.095.894.8
11	941.994.3	1.099.372.2	66	944.445.8	1.099.156.6	121	944.499.7	1.095.672.6
12	942.241.9	1.099.478.3	67	944.330.4	1.099.637.1	122	944.370.4	1.095.561.1
13	942.355.4	1.099.200.9	68	944.402.2	1.099.381.8	123	944.197.7	1.095.573.7
14	942.395.6	1.099.027.7	69	944.473.4	1.099.415.7	124	944.143.0	1.095.389.3
15	942.565.9	1.098.659.0	70	944.491.4	1.099.377.6	125	944.126.9	1.095.346.8
16	942.696.7	1.098.752.4	71	944.533.7	1.099.393.5	126	944.040.9	1.095.382.6
17	942.656.8	1.098.811.7	72	944.549.5	1.099.361.5	127	943.963.2	1.095.271.1
18	942.716.1	1.098.857.8	73	944.574.9	1.099.242.4	128	943.910.0	1.095.241.8
19	942.637.3	1.098.987.9	74	944.722.4	1.099.045.4	129	943.871.0	1.095.445.2
20	942.618.0	1.099.089.5	75	944.859.5	1.098.840.1	130	944.176.8	1.095.614.7
21	942.650.2	1.099.096.4	76	944.929.0	1.098.685.5	131	944.100.5	1.095.668.7
22	942.731.6	1.099.163.7	77	944.936.0	1.098.413.8	132	944.026.4	1.095.660.3
23	942.885.9	10.99.178.8	78	945.082.2	1.098.447.2	133	944.996.0	1.095.871.9
24	942.886.9	1.099.068.9	79	945.188.9	1.098.414.3	134	943.799.3	1.095.831.8
25	942.964.4	1.099.102.2	80	945.294.2	1.098.474.5	135	943.774.4	1.095.981.8
26	943.024.6	1.099.054.4	81	945.388.7	1.098.282.8	136	944.152.7	1.096.051.9
27	943.072.6	1.098.931.4	82	945.897.3	1.098.179.9	137	943.921.1	1.096.406.9
28	943.178.2	1.098.953.7	83	945.251.2	1.098.130.4	138	943.720.0	1.096.278.3
29	943.166.4	1.099.014.3	84	944.985.6	1.098.128.4	139	943.584.7	1.097.033.7
30	943.232.1	1.099.022.8	85	945.011.4	1.097.986.1	140	943.489.5	1.096.981.8
31	943.220.4	1.099.085.3	86	944.960.0	1.097.806.1	141	943.460.7	1.097.115.2
32	943.400.4	1.099.110.7	87	945.234.4	1.097.823.2	142	943.286.9	1.097.082.9
33	943.415.3	1.099.040.8	88	945.332.1	1.097.776.8	143	943.297.6	1.097.032.7
34	943.515.9	1.099.069.4	89	945.351.4	1.097.883.9	144	943.184.3	1.096.948.4
35	943.532.4	1.099.020.9	90	945.367.7	1.097.984.1	145	943.286.9	1.096.817.3
36	943.584.7	1.099.027.6	91	945.426.4	1.098.179.9	146	943.015.7	1.096.621.0
37	943.695.1	1.099.124.7	92	945.542.7	1.097.978.0	147	942.940.4	1.096.744.5
38	943.721.2	1.099.108.4	93	945.561.1	1.097.933.0	148	943.059.6	1.096.838.2
39	943.839.7	1.099.036.9	94	945.563.2	1.097.871.6	149	942.942.8	1.096.971.5
40	944.169.2	1.099.096.4	95	945.516.0	1.097.857.2	150	942.082.4	1.096.962.0
41	611.167.7	1.099.248.1	96	945.510.9	1.097.725.4	151	942.716.9	1.097.009.2
42	944.366.6	1.066.322.0	97	945.625.3	1.097.723.7	152	942.679.5	1.097.027.8
43	944.352.8	1.099.464.3	98	945.792.6	1.097.538.0	153	942.071.3	1.096.692.1
44	944.243.1	1.099.495.3	99	945.495.0	1.097.275.0	154	942.047.1	1.097.017.1
45	944.303.1	1.099.682.2	100	945.603.2	1.097.197.6	155	941.578.2	1.096.790.5
46	944.165.1	1.099.699.5	101	945.622.6	1.097.093.2	156	941.355.9	1.097.232.3
47	944.248.7	1.099.755.7	102	945.817.8	1.097.039.8	157	941.291.7	1.097.201.0
48	944.236.1	1.099.854.2	103	946.039.4	1.096.842.7	158	941.182.0	1.097.411.9
49	944.303.9	1.099.869.0	104	945.815.7	1.096.710.3	159	941.079.4	1.097.370.5
50	944.257.3	1.100.164.5	105	945.850.5	1.096.551.7	160	940.969.6	1.097.588.6
51	944.127.0	1.100.420.8	106	945.804.1	1.096.574.9	161	941.024.5	1.097.614.3
52	943.984.2	1.100.328.7	107	945.547.4	1.096.396.2	162	940.939.0	1.097.751.0
53	943.853.9	1.100.421.3	108	945.398.6	1.096.605.7	163	940.748.4	1.098.100.3
54	943.845.2	1.100.508.7	109	945.447.2	1.096.734.5	164	940.782.2	1.098.192.8
55	944.052.8	1.100.654.5	110	945.316.2	1.096.817.6			

COORDENADAS DEL PERIMETRO URBANO 2012

Punto	Norte	Este	Punto	Norte	Este	Punto	Norte	Este
Ciudadela Industrial								
1	940.939.0	1.098.286.9	41	944.366.6	1.099.322.0	81	946.012.1	1.097.306.9
2	941.059.6	1.098.072.6	42	944.352.8	1.099.464.3	82	945.957.3	1.097.299.2
3	941.193.7	1.098.096.7	43	944.181.0	1.099.598.9	83	945.817.8	1.097.039.8
4	941.351.0	1.097.953.6	44	944.109.3	1.099.575.8	84	946.039.4	1.096.842.7
5	941.412.2	1.097.910.7	45	944.083.6	1.099.652.9	85	946.230.0	1.096.731.9
6	941.853.5	1.098.254.8	46	944.232.8	1.099.765.0	86	946.003.7	1.096.468.7
7	942.133.3	1.098.381.0	47	944.236.1	1.099.854.2	87	945.892.2	1.096.277.5
8	941.858.3	1.098.507.8	48	944.257.3	1.100.154.5	88	945.699.4	1.096.202.1
9	941.792.7	1.098.932.5	49	944.127.0	1.100.420.8	89	945.505.6	1.096.175.6
10	941.829.7	1.099.026.6	50	943.984.2	1.100.328.7	90	945.215.7	1.095.879.9
11	941.994.3	1.099.372.2	51	943.853.9	1.100.421.3	91	945.245.9	1.095.854.1
12	942.241.9	1.099.478.3	52	943.845.2	1.100.508.7	92	945.146.8	1.095.730.3
13	942.355.4	1.099.200.9	53	944.052.8	1.100.654.5	93	944.963.6	1.095.628.7
14	942.391.2	1.099.095.1	54	944.217.4	1.100.659.6	94	944.877.1	1.095.556.2
15	942.398.9	1.099.601.3	55	944.277.4	1.100.229.1	95	944.370.4	1.095.561.1
16	942.618.0	1.099.089.5	56	944.306.0	1.100.234.4	96	944.430.7	1.095.369.1
17	942.650.2	1.099.096.4	57	944.322.9	1.100.136.0	97	944.143.0	1.095.389.3
18	942.629.9	1.099.097.7	58	944.373.5	1.099.954.8	98	944.126.9	1.095.346.8
19	942.731.6	1.099.163.7	59	944.442.0	1.099.934.2	99	944.040.9	1.095.382.6
20	942.885.9	1.099.178.8	60	944.457.5	1.099.908.2	100	943.963.2	1.095.271.1
21	942.922.2	1.099.214.0	61	944.785.9	1.100.100.4	101	943.901.0	1.095.241.8
22	942.939.5	1.099.127.6	62	944.839.9	1.100.141.7	102	943.827.7	1.095.650.1
23	942.964.4	1.099.102.2	63	944.901.7	1.100.158.9	103	943.374.3	1.096.110.1
24	943.029.8	1.099.118.1	64	945.042.2	1.100.148.6	104	943.260.6	1.096.071.0
25	943.024.6	1.099.054.4	65	945.158.9	1.098.764.7	105	942.855.1	1.096.048.0
26	943.154.7	1.099.065.7	66	945.188.1	1.098.665.4	106	942.664.8	1.096.073.7
27	943.220.4	1.099.085.3	67	945.294.2	1.098.474.5	107	942.717.9	1.097.009.2
28	943.238.0	1.099.107.4	68	945.388.7	1.098.282.8	108	942.679.5	1.097.027.8
29	943.272.1	1.099.233.3	69	945.397.3	1.098.179.9	109	942.071.3	1.096.692.1
30	943.391.5	1.099.152.1	70	945.426.4	1.098.179.9	110	942.125.5	1.096.589.5
31	943.481.2	1.099.278.1	71	945.542.7	1.097.978.0	111	941.897.4	1.096.321.6
32	943.565.1	1.099.176.6	72	945.561.1	1.097.933.0	112	941.707.8	1.096.508.3
33	943.641.2	1.099.149.0	73	945.563.2	1.097.871.6	113	941.435.6	1.096.341.5
34	943.676.6	1.099.161.9	74	945.516.0	1.097.857.2	114	940.805.0	1.097.497.4
35	943.704.1	1.099.337.8	75	945.510.9	1.097.725.4	115	940.969.6	1.097.588.6
36	943.846.0	1.099.258.7	76	945.625.3	1.097.723.7	116	941.024.5	1.097.614.3
37	943.841.4	1.099.218.9	77	945.792.6	1.097.538.0	117	940.939.0	1.097.751.0
38	943.839.7	1.099.036.9	78	945.947.8	1.097.445.9	118	940.591.2	1.097.534.4
39	944.169.2	1.099.096.4	79	946.007.2	1.097.397.1	119	940.348.9	1.097.970.5
40	944.101.3	1.099.248.1	80	946.040.1	1.097.350.9	120	940.782.2	1.098.192.8

Artículo 32. POLÍTICAS SOBRE MEDIO AMBIENTE URBANO. Son políticas rectoras para garantizar un medio ambiente urbano sano y que contribuya a la cualificación de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad de Tuluá, además de las contenidas en el componente general, las siguientes:

- Monitorear y dar solución a la Contaminación atmosférica de la ciudad
- Estudiar y reducir los niveles de contaminación visual y sónica al interior de la ciudad, en particular en la zona central, alrededores del terminal de transporte y corredores viales.
- Solucionar los problemas de contaminación ambiental producidos por la zona de la galería.
- Aumentar el espacio público efectivo de 1 a 10 mts² por habitante durante la vigencia del POT

Artículo 33. POLÍTICAS GENERALES URBANAS. Como políticas rectoras para conformar el modelo territorial urbano se definen las siguientes:

- Mantener el modelo monocéntrico, fortaleciendo la actividad del centro y dándole todas las facilidades para que siga siendo el área de intercambio comercial de la ciudad.
- Como forma de ocupación, se propone mantener una densidad similar a la actual, sin entrar en un proceso de densificación.
- Restringir el desarrollo hacia la zona norte en el sector de Aguaclara, por las limitaciones técnicas de servicios públicos.
- Restringir la expansión urbana hacia el occidente, por las limitaciones de seguridad y conos de ruido del aeropuerto. De todas formas el Plan plantea la consolidación del borde occidental, actualmente desarrollado de forma incompleta.
- Restringir el desarrollo urbano en la zona oriental, después del perímetro urbano y hasta la doble calzada, buscando su manejo como suelo rural.
- Con el fin de mejorar la funcionalidad urbana se establecen como políticas generales del modelo:
- La renovación urbana de la zona de la galería y la reubicación de los usos de mayor impacto.
- La generación de una zona especializada al Nor-orienté, donde se localicen las actividades de acopio, comercialización agropecuaria y terminal de transportes entre otros.
- La integración vial regional mediante un anillo externo y la conexión interna urbana mediante la continuación de la Transversal 12 como principal anillo urbano y la apertura de la nueva Avenida del Ferrocarril (proyecto).
- La integración vial de la zona noroccidental con el centro de la ciudad.
- La conformación de áreas de actividad múltiple, y áreas especializadas en comercio, industria limpia y liviana, comunicaciones, servicios, viviendas, que de todas maneras permitan la mezcla adecuada de usos
- La Consolidación del área de la salud mediante conformación, como área especializada institucional y de dotación.
- El Fortalecimiento y recuperación las áreas residenciales preservando sus condiciones ambientales.
- La Localización especializada de industria limpia y liviana sobre la carrera 40 **hacia el sur del río Tuluá.**
- El mejoramiento y consolidación, en la carrera 30, de los servicios especializados al automóvil
- La Transformación de los usos del suelo de la carrera 40.

Para mejorar la calidad de vida de los habitantes y las condiciones de habitabilidad de la ciudad se plantea como parte estructural del modelo territorial urbano:

- Convertir al río Tuluá en el eje ambiental estructurante de la ciudad, buscando su incorporación activa al sistema del espacio público.
- El desarrollo de una política de creación de grandes parques urbanos y de barrio, que contribuyan a solucionar el déficit de espacio público.
- La conformación del corredor ambiental del orienté, incorporándolo al sistema el espacio público.
- La reducción del déficit de equipamientos en la zona noroccidental y el tratamiento equitativo en su localización de acuerdo a cobertura, accesibilidad y tomando como base la definición de comunas.

Parágrafo.- Los sistemas generales, tratamientos y usos del suelo así como las normas complementarias deberán definirse en función de garantizar el cumplimiento de las políticas generales urbanas del presente artículo.

CAPÍTULO 2º. SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS

Artículo 34. SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS. Corresponden a las infraestructuras de soporte de las actividades urbanas y elementos constitutivos básicos del espacio público de la ciudad. De acuerdo a lo definido por la Ley 388 de 1997, los sistemas estructurantes de la ciudad de Tuluá son : el sistema vial y de transporte; el sistema de servicios públicos domiciliarios; el sistema de equipamientos y el sistema de áreas recreativas y espacio público.

Artículo 35. POLÍTICAS DE MOVILIDAD. Las políticas de movilidad se convierten en las directrices que deben orientar la acción sectorial en lo referente al sistema vial, el transporte y el tránsito de la ciudad:

1. Generar las condiciones de integración de la zona urbana con la región, reduciendo los conflictos a su paso por la zona urbana, para lo cual se propone:

- Reubicar las actividades de alto impacto por transporte público y de carga de carácter regional a la periferia .
- Construcción de un anillo perimetral que recoja el tráfico del oriente y el occidente y pueda ponerse a circular externamente a la ciudad sin tener que ingresar a ella, uniendo adicionalmente la zona del aeropuerto.
- Mejorar las condiciones y características de las vías de acceso a la ciudad, con el fin de generar identidad urbana.
- Especializar a la **Carrera 40** como vía de acceso con carácter urbano, especializando sus usos y u diseño urbano y paisajístico que contribuya a reducir la accidentalidad.
- Maximizar todas las entradas y salidas del casco urbano conectando todas las áreas rurales con todas sus intercomunicaciones.

2. Mejorar las condiciones internas de movilidad urbana a partir de:

- Generar un par vial con las calles 25 y 29, que conecten la variante o carrera 40 con la vía que va al aeropuerto.
- Mejorar la movilidad interna en el centro de la ciudad, a partir de la generación de un par vial que “envuelva” al centro de la ciudad y a la zona de Ciudad Salud.
- Diseño y construcción de La Avenida del Ferrocarril, para comunicar la zona norte y la zona sur de la ciudad en consideración primeramente a la reubicación de la vía férrea.
- Culminar las vías de borde del río Tuluá, como vías estructurantes urbanas y de carácter paisajístico.
- Continuar la Transversal 12, desde la 27 hacia el sur con el objeto de integrar la nueva zona de expansión urbana.
- **Peatonalizar la calle sarmiento temporalmente mejorando la accesibilidad en el centro de la ciudad, sin la construcción de barreras físicas en la calle 27 con carreras 27 y 20.**
- Mejorar la accesibilidad vial de la zona noroccidental hacia el centro de la ciudad.

3. Mejoramiento de la funcionalidad vial, Conocimiento y Mantenimiento Vial

Se plantea una política de organización técnica desde el punto de vista de la infraestructura vial, a partir de:

- Continuidad a las vías que por desarrollos no planificados se constituyen en tapones dentro de la ciudad.
- Articulación de los planes de reposición de redes y de nuevas redes con los planes de mantenimiento vial.
- Sistematización de la red vial y seguimiento permanente con el fin de contar con la historia de cada vía y prever así los planes de mantenimiento.

4. Mejoramiento del sistema de transporte público a partir de:

- Racionalización de las rutas de transporte y de taxis en la ciudad, buscando optimizar el servicio, aumentar la rentabilidad de los transportadores y reducir el uso y desgaste de la red vial y la contaminación.
- Mejoramiento gradual del parque automotor.
- Articulación de los sistemas nacionales, regionales, interveredales y urbanos, con el fin de facilitar la movilidad de los habitantes y visitantes de la ciudad de Tuluá.
- Promover el uso racional del equipo apropiado de acuerdo a las demandas y prioridades para el uso de medios de transporte público.
- Promover la implementación de equipos demostrativos para discapacitados físicos en el transporte público.

5. Mejoramiento de las condiciones de Funcionalidad del Sistema de Movilidad Urbana.

Esta política apunta a mejorar las condiciones de funcionamiento del sistema de movilidad, para lo cual se propone:

- Mejorar las condiciones de accesibilidad a minusválidos, semaforización y tratamientos de andenes, eliminando las barreras arquitectónicas.
- Desarrollar campañas educativas sobre el tránsito.
- Desarrollar un programa para eliminar obstáculos de predios en la ciudad que evitan la continuidad en las vías
- Desarrollar un tratamiento paisajístico adecuado proporcionado una malla continua sobre los corredores urbano y viales de la ciudad que concentren alta utilización peatonal.
- Mejorar el aspecto de las entradas a la ciudad.
- Establecer políticas y sistemas para gestionar la cooperación de la comunidad, en especial en vías locales.
- Desarrollar un sistema de control y seguimiento efectivo del municipio al desarrollo de los proyectos y programas y a la calidad de la red vial.

Artículo 36. PLAN VIAL. El Plan Vial constituye un conjunto jerarquizado de infraestructuras que tienen por objeto garantizar la movilidad de personas, bienes y servicios dentro de la ciudad y de ésta con la región. El Mapa RA 01 espacializa el Plan Vial de la ciudad de Tuluá.

Las vías urbanas de Tuluá se jerarquizan de la siguiente forma:

1. *Vías de Conexión Regional:* Cumplen función de conexión de la ciudad con la región, tal como se describen en el TITULO II Capítulo 2o .- Artículo 29o .- Tienen como función distribuir el tráfico regional y nacional por lo que admiten transporte de carga y pasajeros.

A. Vías arteriales:

Generalmente son de una calzada por sentido, con al menos dos carriles por calzada, permiten un alto porcentaje de vehículos convencionales de transporte público de pasajeros, con baja velocidad de operación; alojan flujos intensos de tránsito de vehículos livianos, incluso motocicletas. Conectan entre sí las zonas de actividad ocupacional y las zonas residenciales y a todas ellas con los sistemas regionales que conducen a otros asentamientos humanos tanto urbanos como rurales. Actúan como ejes distribuidores de tránsito hacia las vías colectoras, peatonales o ciclovías y reciben el tránsito de ellas.

Variante carrera 40
Transversal 12
Calle 27
Carrera 19
Calle 49 Avenida Kennedy
Calle 29 y Calle 25 (par vial)
Carrera 30 (calle 13)
Vía Farfán (proyección colector existente)
Avenida Jorge Eliécer Gaitán,
Carrera 28 .
Calle 5
Avenida del Río Tuluá
Avenida del Ferrocarril (Proyecto reubicación vía férrea)

B. Vías Colectoras Y Distribuidoras

Las vías secundarias constituyen las vías de enlace de las vías arteriales con las áreas de actividad, efectuando la función de vías colectoras y distribuidoras principales a barrios y áreas especializadas. Estas vías no admiten transporte de carga y solo transporte público de baja capacidad.

Se establecen como perfiles básicos y anchos para vía colectoras nueva de carril 3.50 m y calzada mínima de 7.00 m.

Calle 1	Calle 33	Carrera 20
Calle 3	Calle 34	Carrera 20a
Calle 5	Calle 38	Carrera 22
Calle 11Calle12 B	Calle 39	Carrera 23
Calle 13b	Calle 40	Carrera 24
Calle 14Calle 15	Calle 42	Carrera 26
Calle 17	Calle 43	Carrera 27a
Calle 18 ^a	Carrera 3w	Carrera 33
Calle 19	Carrera 1w	Carrera 34
Calle 20Calle 20 ^a	Carrera 6w	Carrera 34 ^a
Calle 21	Carrera 5a	Carrera 35
Calle 22	Carrera 9	Carrera 36 ^a
Calle 23	Carrera 10	Carrera 38c
Calle 24	Carrera 15	Carrera 44
Calle 26	Carrera 18	Carrera 52
Calle 26 A	Carrera 19	
Calle 31		

C. VIAS Terciarias:

Corresponden a vías de carácter local que conectan a las colectoras y que se convierten en vías estructurantes del nivel barrial.

Calle 4
Calle 5b
Calle 7a
Calle 8
Calle 12
Calle 13a
Calle 30
Carrera 21
Carrera 31
Carrera 37
Carrera 38

D. VÍAS LOCALES

Las vías locales son aquellas que permiten la accesibilidad a las viviendas y demás edificaciones de la ciudad y que permiten la interconexión y movilización de la población en pequeña escala. Sobre estas vías no se permite el tránsito de servicio de transporte público ni de carga.

E. CICLOVÍAS:

Son las vías de la red vial básica destinadas únicamente a la circulación de bicicletas. Pueden ser independientes o estar integradas a alguno de los otros tipos de vías. Se definen:

Ciclovía Bosques de Maracaibo – Centro – Seguro Social
Ciclovía el Porvenir – Avenida Kennedy:
Ciclovía del Río Tuluá
Ciclovía El Victoria – Popular:
Ciclovía la Quinta-Palobonito-Centro:
Ciclovías Universidad- los Chanchos:
Ciclovía Tuluá puente de Río Cauca:
Ciclovía La Esperanza – Av. Kennedy:

F, AFECTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LA VÍA FÉRREA

- La decisión de trasladar el corredor férreo del área urbana del Municipio al sector occidental de la cabecera Municipal, involucrará no solo a Ferrovías sino también a la Sociedad Concesionaria de Pacífico S.A, a los propietarios de los terrenos por los cuales se construiría la nueva línea férrea y la comunidad del sector
- Para la ejecución de nuevos proyectos férreos, el Municipio a través de Ferrovías solicitará recursos del presupuesto Nacional para estudios técnicos, financieros y ambientales de estos. La ejecución del proyecto está estrechamente ligada al valor y distribución de la cuota de inversión con recursos del presupuesto nacional que nos sea asignada, y a la participación financiera de estos, en los entes regionales.
- A partir de la aprobación del P.O.T. queda afectado el corredor férreo existente así como el corredor férreo proyectado y todas sus actividades (líneas segundas y terceras, estaciones, pasos a nivel casetas, triángulos de inversión, campamentos entre otros) de acuerdo a las leyes y decretos vigentes (Ley 76 de 1920, Decreto 105 de 1954, Ley 146 de 1963, Resolución 063 de 1964, Decreto 1344 de 1970 y Decreto 909 de 1976) que reglamenten aspectos férreos tales como:
 - El ancho de la franja del corredor férreo donde se precisan los siguientes aspectos:
- En los terrenos contiguos a la zona de un ferrocarril no podrán ejecutarse, a una distancia de no menos de 20 mts. a partir del eje de la vía obras como, excavaciones, represas, estanques, explotaciones de canteras y otras semejantes.

- Tampoco podrán construirse a esta distancia edificaciones ni hacer depósitos de combustibles inflamables.
- En la franja de corredor férreo (zona de seguridad) no podrán plantarse árboles a una distancia menor de 12 mts. del eje de la vía.
- Las líneas de los ferrocarriles de servicio público están declaradas como vías arterias principales
- Con respecto a derechos y preferencias de la vía férrea, se establece que:
- La Nación en toda carretera que se encuentre incorporada al Plan Vial Nacional construida en fecha posterior a la línea férrea, procederá a construir los pasos inferiores o superiores. Esta misma obligación es para los Departamentos y Distritos.
- Las condiciones técnicas para la construcción de pasos a nivel y especificaciones de los mismos.

Artículo 37. POLÍTICAS DE ESPACIO PÚBLICO. Con el fin de orientar la creación, uso, disfrute y administración de los espacios colectivos y convertirlos en áreas para la socialización y la convivencia de la población, se establecen las siguientes políticas de espacio público:

1. Aumentar cuantitativa y cualitativamente las zonas verdes y las zonas recreativas activas y pasivas de la ciudad, elevándolas a 15 metros como meta de largo plazo, pasando durante la vigencia del POT de 1 a 10 M2 por habitante de espacio público efectivo, durante la vigencia del POT. Para el efecto se propone:

- La incorporación de las zonas ambientales al espacio público efectivo, es decir, que sean accesibles, disfrutables y cuenten con dotación adecuada.
- La creación de un sistema de diez parques urbanos distribuidos equitativamente en las diferentes zonas de la ciudad.
- El aumento de los porcentajes de cesión para zonas verdes y equipamientos por parte de los urbanizadores.
- La generación de un programa para la recuperación, mantenimiento y sostenibilidad de los parques existentes y los nuevos parques con participación de sector privado y comunidades.
- Revisar y evaluar la vigencia y conveniencia para el sistema del espacio público de contratos de comodato existentes sobre bienes públicos. Para ello prevalecerá el interés general sobre el particular.
- Facilitar la accesibilidad a los espacios públicos a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente o cuya capacidad de orientación se encuentra disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, suprimiendo para ello toda clase de barreras físicas en las vías, espacios públicos y mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificaciones de propiedad pública o privada **en un término de dos (2) años.**
- Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del código civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público y la seguridad de los usuarios.

2. Dar prioridad al ser humano en el espacio público, por encima del vehículo:

- Peatonalización de la Calle Sarmiento
- Construcción de un programa de ampliación de andenes, en especial articulado a las áreas especializadas y de afluencia de población.
- Desarrollo de un programa de arborización urbana de largo plazo que mejore las condiciones ambientales del espacio público y favorezcan como protección climática a los habitantes del municipio, teniendo en cuenta las especies nativas y adecuadas para el paisaje urbano.
- Desarrollar las facilidades para garantizar la accesibilidad y libre movilidad de las personas discapacitadas **como también su señalización y equipamiento urbano.**

3. *Articular el sistema ambiental y la estructura ambiental del municipio al sistema de zonas verdes y recreativas a partir de:*

- Constituir el eje paseo del río sobre el río Tuluá, integrándolo con el corredor ecológico de la zona rural y convirtiendo su ronda en el principal espacio ambiental urbano.
- **Preservar y fortalecer el museo de arte internacional vial existente.**
- Construir el parque Entre Ríos en la zona Oriental, con el fin de mantener y preservar las condiciones ambientales, mediante un parque de recreación pasiva y contemplativa.
- Consolidar el sistema de rondas de los ríos Tuluá, Morales, bajo criterios de recreación pasiva y conservación ambiental.
- Mantener y Recuperar el Lago Chilicote.
- Incorpora las zonas verdes de la nueva avenida del ferrocarril.

Parágrafo: La política el espacio público se detallará en el Estatuto del Espacio Público y del Paisaje.

Artículo 38. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el decreto 1504 de 1998 y como respuesta al modelo territorial propuesto, se establecen las siguientes áreas y zonas como componentes y estructurantes de sistema del espacio público efectivo:

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES

Ríos y cuerpos de agua. Pertenecen a este sistema natural, todos los cuerpos de agua del sistema hídrico urbano, con sus respectivas zonas de aislamiento y ronda de río así:

Sistema Hídrico Primario.

ELEMENTO	DELIMITACIÓN	MANEJO	TRATAMIENTO
Río Tuluá	Ronde de 30 mt a lado y lado del borde del cauce del río.	Paseo urbano, uso recreativo, infraestructura urbana.	Recuperación
Río Morales	Ronde de 30 mt a lado y lado del borde del cauce del río.	Suelos de protección, usos recreativos.	Recuperación y conservación del río
Río La Rivera	Ronde de 30 mt a lado y lado del borde del cauce del río.	Suelos de protección, usos recreativos.	Recuperación y conservación del río

Sistema Hídrico secundario.

Corresponde a las acequias, y escorrentías para los cuales se define una ronda de 7,50 mts a lado y lado del eje.

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS

Áreas Integrantes de los Sistemas de Circulación Peatonal y Vehicular. Constituidas por: las áreas del sistema vial, y los elementos que lo conforman como Zonas de mobiliario urbano y señalización, Cárcamos y ductos, Túneles peatonales, puentes peatonales, Escalinatas, bulevares, alamedas, Rampas para discapacitados, Malecones, paseos, Sardineles, cunetas Ciclopistas, ciclovías, Estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamiento bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento. Calzadas, carriles, andenes, áreas de control ambiental, bermas, separadores, y los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: Esquinas, Glorietas, orejas, Puentes vehiculares, túneles y viaductos.

AREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y DE ENCUENTRO

Estas son: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al Municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre. Hacen parte de este sistema los enunciados a continuación y espacializados en el mapa PU 01 entre otros que por sus condiciones, tradición o uso mantengan dicha condición.

Hacen parte del sistema de Espacio Público Efectivo y Encuentro los siguientes:

Parque el lago Chillicote
Parque de la Guadua
Parque Malecón Ronda del río Tuluá
Parque Ronda de la quebrada el Ahorcado
Parque de los Periodistas
Parque de Bolívar
Parque de Boyacá
Parque de los Franciscanos
Parque del Príncipe
Parque Carlos Sarmiento Lora
Parque Julia Escarpeta
Parque deportivo la Graciela
Parque deportivo el Bosque
Parque deportivo el Palmar
Parque deportivo la Esperanza I etapa
Parque deportivo Rubén Cruz Vélez
Parque deportivo el Popular

Nuevos Parques en suelo urbano.

Parque San Pedro Claver (Centro deportivo)
Parque de la Madre
Parque Chiminangos (parcialmente)
Parque Lineal Ronda del río Morales
Parque Lineal Ronda de la quebrada la Ribera
Parque lineal en la nueva avenida del ferrocarril (proyecto).
Parque de la Juventud

Nuevos Parques en áreas de expansión:

Parque Central (Calle 27 Occidente)
Parque Villa Olímpica (Avenida del Ferrocarril con Transversal 12)
Parque de la Feria (Transversal 1 con río Morales)
Parque Farfán (Nor-occidente)
Parque Chiminangos parcialmente (Nor-occidente)
Parque del Norte (Nor-occidente)
Parque del Occidente
Parque Entre-ríos (Ríos La Rivera-Morales)

Artículo 39. POLÍTICAS GENERALES PARA LA LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS. Por equipamiento se entiende todos los espacios y construcciones de uso público y privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales, distintas a las residenciales. **Se completará el inventario de predios públicos con su documentación** Las políticas de equipamientos urbanos complementan las

definidas en el componente general, para aquellos equipamientos que hacen parte de los sistemas estructurantes urbano-rurales y regionales. Son políticas sobre equipamientos urbanos las siguientes:

- Lograr una ciudad integrada en sus facilidades y equipamientos, al servicio de los ciudadanos a través de un sistema de movilidad y accesibilidad a través del transporte público.
- Generar áreas especializadas para la localización de equipamientos institucionales, sociales y de mercadeo de escala local, en cada una de las zonas en que se divide administrativamente la ciudad.
- Definir técnicamente los requerimientos de equipamientos de acuerdo a las localidades definidas y a los niveles de servicio y accesibilidad.
- **Actualizar y legalizar el inventario de espacio público del municipio que se basará en una investigación física.**
- Re-configurar el sistema de mercadeo y abastecimiento al interior de la ciudad, mediante la creación de un área especializada como plataforma base para el desarrollo de las actividades de influencia regional como también no permitir ningún asentamiento residencial al Nor-orienté de la ciudad, y creando mercados satélites.
- Construir infraestructura adecuada para promover y sentar las bases de una industria cultural en el centro del Valle del Cauca:
 - Centro de memoria cultural
 - Preservar el patrimonio cultural arquitectónico aprovechándolo para museos u otros usos culturales
 - Articulación sector educativo y cultural
 - Creación y formación de un público sensible al arte, la ciencia y la cultura. La protección y apoyo al Resguardo Indígena DACHI DRUA CHAMI.
- Optimizar la infraestructura escolar existente en particular para los estratos bajos hasta obtener capacidad para 100% de cobertura con indicadores de un aula y un docente por cada 30 alumnos.
- Generar la red local de salud, articulando los servicios de los Hospitales de Primer nivel con puestos de salud satélites en las Comunas y corregimientos.
- Fortalecer las áreas institucionales necesarias para que la comunidad tenga acceso rápido en la búsqueda de soluciones a sus necesidades de la localidad o barrio.
 - Diseño e implementación de un plan de atención de salud, donde la infraestructura existente está subutilizada.
 - Complementar y equilibrar la localización de centros de enseñanza secundaria dentro del territorio municipal.
 - Promover la creación de centros integrados de equipamientos y servicios en cada una de las comunas
 - Acondicionar las instalaciones educativas a las demandas.
 - Crear centros de investigación.
 - Centro de rehabilitación regional.
 - Asoagrín (Nuevo)
 - Bosques de Maracaibo (Implementar)
 - Villa Colombia (Implementar)
 - Rubén Cruz Vélez (Implementar)
 - Biblioteca Municipal (Implementar)
 - Popular y Jardín (Implementar)
 - San Antonio (Nuevo)
 - Avenida Cali (Nuevo)
 - La Victoria (Nuevo)

Artículo 40. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. El subsistema de servicios públicos comprende los procesos de producción, almacenamiento, conducción y distribución para garantizar el suministro de agua potable, energía eléctrica, gas natural, la disposición de aguas servidas y lluvias, la recolección de basuras y su disposición final, así como el establecimiento de las comunicaciones. Son políticas para garantizar la adecuada prestación de los servicios públicos las siguientes:

1. Articular las políticas de expansión y desarrollo de los sistemas de servicios públicos al modelo territorial propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Aumentar las coberturas de los diversos servicios públicos mediante un proceso sostenido de mejoramiento y ampliación de las infraestructuras y la calidad.
3. Promover el mejoramiento de los instrumentos de control de gestión y resultados en las empresas de servicios públicos domiciliarios de la ciudad, para garantizar al municipio de Tuluá altos estándares de calidad en la prestación del servicio.
4. Promover y fortalecer los aspectos ambientales en la prestación de los servicios públicos domiciliarios al igual que mitigar los conflictos ambientales generados por el mal manejo de los mismos.
5. Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de Tuluá, garantizarán un excelente servicio para el año 2012, sobre la base de los programas y políticas definidas en los estudios de planes maestros y los ajustarán a los lineamientos que en materia de expansión urbana le defina el Plan de Ordenamiento Territorial de Tuluá.
6. Redefinir las concesiones en servicios públicos en función del modelo de ordenamiento.
7. Implementar el comité técnico interinstitucional municipal coordinado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con el fin de unificar criterios en materia de viabilidad de servicio y de la normatividad en la instalación y construcción de las redes domiciliarias.
8. Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y que por su característica utilizan postes y cableados aéreos (energía, teléfono y televisión por cable), deberán instalar todas sus redes en forma subterránea por ductos, en las áreas del centro de la ciudad (comercial y de servicios).
9. Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de la ciudad de Tuluá, deben efectuar los estudios necesarios para enfrentar los efectos de una catástrofe que incida directamente en la no-prestación de los servicios públicos básicos (agua, alcantarillado, y energía).
10. Se implementará coordinado por la Oficina de Planeación Municipal un sistema integrado y articulado de información geográfica con las Empresas de Servicios.
11. EL municipio de Tuluá permitirá el ingreso de otras empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
12. Implementará Mertulua los trabajos tendientes a mitigar el impacto ambiental que ocasiona en el sector.
13. Para fortalecer la condición de municipio – región se proyectará un matadero en el área de intercambio que permita una comercialización con una mayor cobertura.
14. Acorde con el futuro Estatuto de usos del suelo y la normatividad del espacio publico, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal diseñara el equipamiento y amoblamiento urbano.

Parágrafo. - No se permitirá el desarrollo de infraestructura de servicios públicos domiciliarios en zonas, que por estudios, han sido determinadas como de alto riesgo.

Las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, en lo que corresponde a su objeto social, se sujetarán a lo dispuesto en la política que para la regularización de asentamientos subnormales fije la Alcaldía Municipal de Tuluá a través de la entidad competentes.

Artículo 41. POLÍTICAS PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO. Se definen como políticas:

Iniciar con horizonte de largo plazo, la recuperación ambiental de las cuencas abastecedoras urbanas con el fin de aumentar la oferta del recurso.

La empresa de acueducto y alcantarillado, efectuará las obras necesarias para garantizar y asegurar el abastecimiento de agua, a través de la construcción de una planta de tratamiento de agua, la adecuación

de la bocatoma en el Jardín Botánico y el canal de conducción; además la construcción de tanques de almacenamiento para aumentar la reserva y la presión en las redes.

La empresa prestadora de servicios de acueducto y alcantarillado de Tuluá, adelantará programas tendientes a disminuir las pérdidas de acueducto, ejecutará las inversiones necesarias en los equipos de macromedición en las plantas de producción de agua, redes principales, instalación de estaciones pitométricas, reposición de redes que cumplieron su vida útil, e implementará la conformación de un equipo técnico el cual será el responsable de reducir las pérdidas a un 30% en el término de siete años.

Se efectuarán todas las obras necesarias para garantizar y asegurar el abastecimiento, continuidad, cobertura y aumento de la presión de las redes de acueducto, así como la atención inmediata a los daños reportados por la comunidad.

Para garantizar la calidad del agua, se efectuará el estudio para medir el estado de las redes de acueducto de hierro fundido (H.F) en cuanto al efecto que puedan generar las uniones que utilizan como soldadura plomo.

Dar prioridad a la compensación del sistema, antes que abrir nuevos accesos al sistema, garantizando, la continuidad del servicio y los mínimos de presión exigidos por la ley.

Dar prioridad al sector sur y noroccidental de la ciudad, a través de la construcción e instalación de nuevas redes de acueducto garantizando así la viabilidad para la construcción de nuevos proyectos urbanísticos y para mejorar el servicio que en la actualidad es deficiente.

Se efectuarán los rediseños de acuerdo al desarrollo de los proyectos y ajustes al sistema de acueducto para surtir de servicio de agua a la zona suroccidental y Nor-oriental del municipio de Tuluá, garantizando así la viabilidad para los nuevos proyectos de expansión urbana en el área de ciudad educadora y villa deportiva, así como la zona de intercambio regional (matadero, terminal de transporte, etc).

La empresa de acueducto y alcantarillado de Tuluá, adelantará estudios para buscar fuentes alternas de abastecimiento de agua para la ciudad, teniendo en cuenta no solo el caudal requerido sino también la calidad físico química y bacteriológica de las mismas, de acuerdo a lo anterior analizará el potencial de aguas subterráneas y su viabilidad como fuente alterna.

Artículo 42. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO

Realizar las revisiones con las tecnologías apropiadas para las fugas y pérdidas del alcantarillado minimizando la contaminación del subsuelo y exigiendo las especificaciones de reposición de los alcantarillados como también para los nuevos.

Las aguas residuales generadas por las actividades domésticas, industriales, agropecuarias y recreacionales que se viertan a las corrientes superficiales, deberán tener el tratamiento adecuado de acuerdo con las normas vigentes, garantizando los siguientes índices en la remoción de carga contaminante: Referente a las aguas residuales que se vierten al alcantarillado Municipal, además del cumplimiento de normas en el PH, grasas y aceites, sustancias tóxicas, la C.V.C. o las empresas prestadoras de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, podrán requerir la remociones de cargas de DBO5 y del SST previo al vertimiento, con base a la evaluación de los aportes de cargas contaminantes y la incidencia que se tenga sobre la PTAR.

El Municipio de Tuluá construirá la PTAR de la cabecera Municipal, en un plazo no mayor de 3 años; teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 142/94, sobre la responsabilidad de los Municipios en la prestación de los servicios públicos, con la operación y mantenimiento adecuado de los mismos.

El Municipio garantizará la operación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas construidos de carácter temporal, existentes en el perímetro urbano Municipal, hasta tanto se inicie el funcionamiento del sistema de la PTAR.

Se efectuarán mantenimientos periódicos a los colectores existentes y a los aliviaderos para asegurar el correcto funcionamiento de las redes en épocas invernales.

La empresa prestadora de servicios públicos de acueducto y alcantarillado de Tuluá, efectuará los estudios y evaluará las alternativas técnicas sobre el manejo y disposición final de lodos provenientes de la operación y mantenimiento de plantas de tratamiento de acueducto y alcantarillado, canales y sumideros, los cuales se ejecutarán cumpliendo con las normas ambientales vigentes.

Se ejecutarán como prioridad las obras de alcantarillado del sector noroccidental de la ciudad de Tuluá, para solucionar los problemas actuales de obstrucción del colector de aguas negras del barrio Nuevo Farfán.

La empresa prestadora de servicios públicos de acueducto y alcantarillado de Tuluá, ejecutará la construcción de colectores de aguas lluvias en el sector Nor-oriental, para lo cual iniciará a corto plazo las obras del colector la Rivera y colector I Margarita.

Para garantizar un excelente servicio de alcantarillado, La empresa prestadora de servicios de acueducto y alcantarillado de Tuluá iniciará la construcción de aliviaderos al margen de los ríos Tuluá y Morales, lo anterior de acuerdo a los lineamientos del Plan Maestro de Alcantarillado del año 1996.

Se ejecutarán los ajustes al Plan Maestro de Alcantarillado de 1996 en lo relacionado con el Plan de Obras a ejecutar y la empresa de acueducto y alcantarillado de Tuluá con base en los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial de Tuluá ejecutará las obras necesarias para dar viabilidad a los nuevos desarrollos del municipio.

Para los centros poblados del área rural, se desarrollarán los proyectos de alcantarillado y del tratamiento de las aguas residuales, a largo plazo, considerando de carácter prioritario, a corto plazo, los de la zona plana.

Artículo 43. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ENERGÍA Y ALUMBRADO PÚBLICO

La compañía de Electricidad de Tuluá S.A, efectuará las inversiones necesarias para mantener actualizada la infraestructura de generación, transformación, y distribución de energía, garantizando así la prestación eficiente del servicio con altos márgenes de calidad en los instrumentos de control de gestión y resultados, consolidando su vocación como una empresa regional.

Se garantizará en corto tiempo la instalación de equipos para el alumbrado público en Tuluá alcanzando una cobertura del 100% y se asegurará mediante una excelente operación la continuación de este servicio en la ciudad.

La Compañía de Electricidad de Tuluá S.A, ejecutará las obras relacionadas con la canalización subterránea de sus redes primarias y secundarias de la zona del centro.

Artículo 44. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES

La empresa de telecomunicaciones de Tuluá, TELETULUÁ adquirirá todos los equipos necesarios para mantenerse en un excelente nivel competitivo en la prestación del servicio de las telecomunicaciones y a

través de la capacitación y entrenamiento continuo de su personal humano se mantendrá a la vanguardia en las tecnologías de punta en su sector.

La empresa de telecomunicaciones de Tuluá, TELETULUÁ aumentará la instalación de teléfonos públicos en la ciudad para garantizar una excelente cobertura de este servicio.

Garantizar un excelente servicio aumentando los indicadores de gestión del área técnica como son la densidad telefónica, reparación de líneas, tiempo de reparación, densidad telefónica pública, facturas modificadas y tiempo nueva solicitud.

Para dar respuesta en el futuro de ciudad comercial y excelente prestadora de servicios TELETULUA efectuará todas las inversiones necesarias para garantizar esta visión al año 2012, ya que debido al rápido cambio tecnológico el servicio de las telecomunicaciones será un sector clave como ventaja competitiva.

Artículo 45. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN FINAL DE BASURAS

El Municipio de Tuluá, revisará y hará los ajustes necesarios para evaluar la mejor opción en materia de prestación del servicio de recolección, transporte, disposición y tratamiento de basuras para lo cual estudiará nuevas propuestas para la administración de este servicio en la ciudad.

La administración municipal, implementará todos los programas relacionados con el reciclaje de las basuras e implementará y ejecutará proyectos para garantizar su comercialización, generando ingresos para el municipio, además gestionará a través de varios mecanismos y alianzas estratégicas con el sector público y privado acciones para generar empleo con estos subproductos de la basura.

El municipio de Tuluá, efectuará los estudios del Plan Maestro de Residuos Domiciliarios necesarios para que en el término de seis años, se tenga localizado un área para ejecutar la disposición, tratamiento de las basuras y el proyecto de manejo y disposición de residuos sólidos a término de cuatro años, **cuyos costos se los reembolsará a valor presente la empresa prestadora del servicio cuando haga uso del estudio.**

Los sistemas de manejo y disposición final de lodos que se generen en la planta de tratamiento de aguas del acueducto y de aguas residuales de la cabecera Municipal se incluirán dentro de los sistemas de tratamientos respectivos, y el manejo y disposición final de residuos que se generen en dichos sistemas deberá articularse con el plan maestro de Gestión de Residuos Sólidos y cumplir con la normatividad vigente.

El municipio de Tuluá adelantará campañas educativas con la ciudadanía, para disminuir en un gran porcentaje la acumulación de basuras en las vías y espacios públicos, garantizando así que la ciudad del futuro refleje la imagen de ciudad limpia y organizada.

El municipio de Tuluá establecerá una zona que permita la neutralización de los residuos peligrosos originados por atención de emergencias.

Artículo 46. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GAS DOMICILIARIO.

La empresa responsable del gas domiciliario de Tuluá, implementará todos los mecanismos necesarios para garantizar el buen suministro de este servicio y mantendrá en la ciudad de Tuluá todos los equipos de seguridad necesarios para enfrentar una catástrofe, para lo cual iniciará campañas educativas con la comunidad para saber que hacer en la eventualidad que suceda una emergencia. **Por lo cual elaborará un plan de contingencia en dos (2) años y su actualización en el mismo periodo de tiempo con la vigilancia del Comité Local Emergencias.**

Artículo 47. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TELEVISIÓN POR CABLE

Las empresas de servicios públicos domiciliarios dedicadas a la televisión por cable, deben presentar un plan de manejo e instalación de redes a la oficina de Planeación Municipal para garantizar la disminución de problemas ocasionados por la extensión de cableado sobre las cubiertas de las edificaciones.

Las empresas de televisión por cable, deben registrarse a la normatividad exigida por el comité técnico interinstitucional el cual será creado por la Alcaldía de Tuluá y coordinado por la Oficina de Planeación Municipal.

Las empresas de televisión por cable del municipio de Tuluá, ejecutará las obras de canalización subterránea de sus redes en la zona del centro.

CAPÍTULO 3º. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.

Artículo 48. DEFINICIÓN. Las normas urbanísticas generales tienen por objeto orientar la inversión pública y regular las intervenciones privadas, en todos los predios de la ciudad, de acuerdo con la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y sus condiciones físicas.

Artículo 49. ELEMENTOS DE LA NORMA URBANÍSTICA GENERAL. Son elementos de la norma urbanística que definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana:

1. Los Usos del Suelo, definidos mediante la delimitación de las Áreas de Actividad, con un uso predominante en cada una de ellas.
2. Los Tratamientos que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación, así como la determinación de parámetros de aprovechamientos y forma de ocupación para cada uno de ellos.
3. Las normas generales de habitabilidad y construcción.

Parágrafo 1. Cuando los anteriores elementos comprendan áreas con distintas condiciones de morfología urbana relativas a trazado de la malla vial, configuración de las manzanas, subdivisión predial, antejardines, aislamientos, que ameriten un manejo diferenciado de la norma específica, el DAPM podrá delimitar sectores normativos menores.

Artículo 50. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los Tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad. Cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas de la ciudad mediante su determinación en el plano oficial de Tratamientos y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano.

El tratamiento, como forma diferenciada de manejo de zonas urbanas hace relación a la reglamentación de aspectos de ordenamiento físico susceptibles de cuantificación, gradación, restricción, bonificación incentivo o en general, la de aquellos que admitan diversas formas de regulación zonal.

Para el municipio de Tuluá, se establecen siete tratamientos:

1. El Tratamiento de Conservación.
2. El Tratamiento de Desarrollo.
3. El Tratamiento de Consolidación
4. El Tratamiento de Densificación
5. El Tratamiento de Rehabilitación.
6. El Tratamiento de Renovación Urbana.
7. El Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Parágrafo.- Los tratamientos para el municipio de Tuluá se encuentran delimitados en el Mapa No PU 05.

Artículo 51. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Tiene por objeto proteger el patrimonio cultural de la ciudad, representado en las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales y paisajísticos, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

Artículo 52. TIPOS DE CONSERVACIÓN. En el Plan de Ordenamiento de Tuluá se establecen tres tipos de conservación:

Tratamiento de Conservación Ambiental

Aplicable a los elementos naturales representativos y constitutivos de la estructura urbana.

Tratamiento de Conservación Urbanística

Aplicable a aquellos sectores que por su entorno urbano, homogeneidad requieren de conservar sus condiciones actuales de perfil urbano, volumetrías, aislamientos y antejardines, entre otros elementos.

Tratamiento de Conservación Arquitectónica

Aplicable a predios aislados, que por sus características y representatividad, merecen ser preservados como testimonio para las futuras generaciones.

Artículo 53. NORMAS APLICABLES A LA CONSERVACIÓN URBANÍSTICA. Los polígonos de la ciudad a los cuales se asigne el tratamiento de conservación urbanística, deberán mantener las condiciones iniciales de normatividad con las que fueron expedidas las respectivas licencias de urbanización y construcción, bajo los siguientes criterios generales:

Para efectos del manejo de los inmuebles catalogados como de conservación o localizados en dichas áreas, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones.

1.- El DAPM debe elaborar las normas específicas para cada manzana resultante del inventario de los inmuebles de conservación localizados fuera de los sectores de este mismo tratamiento, con el fin de garantizar la permanencia del inmueble o inmuebles a conservar. Debe establecer requerimientos en cuanto a volumetría, aislamientos y empates para los predios colindantes con los inmuebles a conservar.

2.- Los inmuebles de conservación que se localizan en predios que poseen áreas libres para desarrollar, dentro de cualquier tratamiento, deben ser estudiados especialmente por la Junta de Protección del Patrimonio Urbano en lo que respecta a su implantación, volumetría, uso, estacionamientos y respuesta arquitectónica. Su desarrollo está orientado por las normas generales del tratamiento correspondiente y por las normas específicas de la ficha normativa.

3.- Se prohíbe la instalación de avisos de cualquier naturaleza en forma perpendicular a la fachada o que sobre salgan de esta.

4.- Sólo se permitirá un aviso de identificación por establecimiento, (nombre del establecimiento o razón social o comercial). En ningún caso se permitirán avisos promocionales o de publicidad comercial, ni la colocación de propagandas en forma de carteles, afiches, pasacalles, pendones. Tampoco se permite la ubicación de vallas publicitarias sobre cubiertas, azoteas o terrazas, o de cualquier otro elemento de publicidad.

5.- Para la instalación de avisos se requiere concepto previo favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal para lo cual se tendrán en cuenta las características y valores del inmueble, buscando siempre que haya armonía y proporción con los vanos y en general con el conjunto de la edificación.

Obligaciones

Los propietarios, usuarios o poseedores de inmuebles de conservación o ubicados en áreas de conservación, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento que requieran. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal estudiará la posibilidad de otorgar incentivos a los propietarios que conserven estos inmuebles. En el caso que dichos incentivos se aprueben se evaluará la posibilidad de renovarlos, para lo cual se adelantará la visita respectiva

Andenes y antejardines

Cualquier intervención sobre andenes o antejardines en áreas de conservación, debe propender por la recuperación y conservación de las características particulares del sector o barrio en que se localiza, teniendo en cuenta elementos como dimensión, materiales, prados y arborización. La aprobación de cualquier tipo de obra o intervención en inmuebles de conservación, está condicionada a la restitución del antejardín, liberándolo de volúmenes construidos, cerramientos que no cumplan con lo establecido por la norma específica del barrio o sector y recuperándole sus calidades como zona verde y de jardín. Condición previa también para obtener los incentivos que le correspondan, en el caso que las hubiera. Cuando el antejardín sea un elemento tipológico del inmueble a conservar, debe ser restituido en sus condiciones características originales.

Arborización

La arborización existente en sectores o predios con inmuebles de conservación, hace parte integral de la acción de conservación y para su manejo específico debe obtenerse concepto favorable de la entidad ambiental pertinente.

Paramentos

Debe conservarse la composición y continuidad de los paramentos característicos del área de conservación respectiva (las normas específicas harán referencia por cada sector ó manzana identificada

Aislamientos

En los predios con inmuebles de conservación deben mantener los aislamientos considerados por la tipología de la edificación y su evolución respetuosa.

Estacionamientos

Los inmuebles de conservación deben localizar al interior del predio, solo la cantidad de parqueos que contemplaba originalmente la edificación, en el caso que los tuviera.

Parágrafo.- Las fichas normativas para las áreas de conservación urbanística, definirán las normas detalladas sobre alturas, aislamientos, volumetrías y usos específicos permitidos y complementarios.

Artículo 54. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Aplica para aquellas áreas del suelo urbano no urbanizadas y para la totalidad de las áreas de expansión, con el fin de realizar las acciones de urbanización y adecuación tendientes a su incorporación y articulación con el tejido urbano de la ciudad.

Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de desarrollo, se establecen las siguientes modalidades:

MODALIDADES	AREAS DE APLICACIÓN
1. Por Plan Parcial Previo	Suelos urbanos y de expansión no desarrollados que requieren un Plan Parcial previo al proceso de urbanización
2. Por Desarrollo Progresivo	Proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores. Se permite únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles, cuando se determine que deben ejecutarse) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores y la Administración Municipal.
3. De Sectores Urbanos Especiales	Suelos no desarrollados y los reservados por el Plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de equipamientos colectivos, servicios urbanos o zonas industriales.

Artículo 55. NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Las siguientes constituyen las normas generales para adelantar procesos de urbanización en áreas asignadas al tratamiento de desarrollo:

1. Obligatoriedad de Plan Parcial.

La totalidad de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo dentro del suelo de expansión y las que tengan un área mayor a 20 has dentro del suelo urbano o colinden con suelo de expansión requerirán de Plan Parcial para su urbanización y deberán ser desarrollados obligatoriamente mediante esquemas de gestión asociada entre los propietarios.

2. Articulación Sistema Espacio Público Efectivo.

- Para proyectos de urbanización en tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano, se requerirá de una propuesta de integración vial y de espacio público con los predios y urbanizaciones vecinas, de manera que se garantice la continuidad y armonía de la estructura urbana.
- Corresponderá a la Oficina de Planeación Municipal mediante la adopción del estatuto del espacio público y del paisaje, definir los criterios de integración de la malla vial secundaria y local, así como de los sistemas de espacio público, los cuales deberán ser expedidos mediante decreto reglamentario, el cual tendrá el carácter de norma complementaria.

En todos los casos los predios que adelanten proceso de urbanización deben reservar como espacio público las áreas correspondientes a las de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son la malla vial tanto vehicular como peatonal y las infraestructuras de servicios públicos, las franjas de control ambiental – rondas o aislamientos de ríos y quebradas - en la proporción que las normas sobre cesiones lo determinen y que apliquen a cada proyecto.

3. Densidad Restringida.

La reglamentación específica señalará, en suelo urbano o de expansión, zonas especiales sometidas a restricciones respecto del número de viviendas por hectárea permitidas.

4. Proyectos de Vivienda de Interés Social (V.I.S.)

De conformidad con las proporciones señaladas para las Areas de Expansión, cada Plan Parcial que se adopte y que incluya áreas con tratamiento de desarrollo establecerá las zonas para proyectos de V.I.S., en los cuales se aplicarán las siguientes normas:

a) Desarrollo Progresivo

Los proyectos de vivienda de interés prioritario podrán desarrollarse en forma progresiva. Deberán dar cumplimiento pleno a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes básicas de servicios públicos, construcción de andenes y sardineles. Sólo se permitirá que el cubrimiento asfáltico sea terminado mediante un proceso concertado entre los promotores y la Administración Municipal.

b). Construcciones

Las construcciones de los proyectos urbanísticos de V.I.S. adelantados por sistemas de loteo, serán el resultado de la correcta aplicación de las siguientes normas:

Altura máxima: 2 pisos.

Especificaciones de loteo

Lote mínimo: 90 m² (incluida el área de antejardín);

Frente mínimo: 6,00 metros.

Relación frente – fondo: 1:2.5

c). Estacionamientos.

En proyectos de Vivienda de Interés Social, VIS, los estacionamientos públicos podrán planearse en bahías o áreas de parqueo en superficie. Los estacionamientos para propietarios de las viviendas serán objeto de normativa por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 56. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Aplica para aquellos sectores urbanizados que a pesar de haber sido subdivididos predialmente no han sido edificados, constituyendo vacíos dentro del suelo urbano. Hace también referencia a la consolidación en razón al uso predominante en el sector. Las acciones de este tratamiento se orientan a consolidar dichos sectores mediante procesos de construcción de predios vacíos y la adecuación del espacio público.

Artículo 57. TRATAMIENTO DE DENSIFICACIÓN Se dirige hacia aquellos sectores homogéneos del suelo urbano que soportan leve intensificación del aprovechamiento ya que presentan patrones de multiplicación del lote evidenciado en la construcción de losas para luego convertirlas en nuevas e independientes unidades de vivienda (bifamiliares). Como en el anterior hace también referencia a la consolidación en razón al uso.

Artículo 58. MODALIDADES DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

MODALIDAD	AREAS DE APLICACIÓN
Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas.
Con densificación moderada	Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, y cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
Con cambio de patrón.	Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.

Las fichas reglamentarias definirán las normas particulares de CONSOLIDACION, bien sea 1 ó 2, de acuerdo a las modalidades establecidas en el cuadro anterior.

Artículo 59. NORMAS GENERALES PARA LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN.

Normas generales para el Tratamiento de Consolidación.

1. Aislamientos Laterales en áreas con Tratamiento de Consolidación

a). Las fichas normativas señalarán la exigencia o no de aislamientos laterales en función de su presencia en el sector objeto de reglamentación y los frentes de los lotes.

b). La ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones especiales de pareo (aislamiento por un solo costado, por pares de lotes), y de empates.

2. Aislamientos Posteriores en áreas con Tratamiento de Consolidación

Las fichas normativas señalarán la exigencia o no de aislamientos posteriores, como también su dimensión en función de la máxima altura permitida. Deberá determinarse el mínimo permitido.

3. Antejardines en áreas con Tratamiento de Consolidación

Sus dimensiones, así como su exigencia y las condiciones de empate, se determinan en las fichas reglamentarias. En su defecto se determinará por el de las edificaciones permanentes por costado de manzana y en última instancia por el predominante.

4. Voladizos en áreas con Tratamiento de Consolidación.

Se definirán normas en relación con este punto de acuerdo al área donde se aplique el tratamiento y al perfil vial existente. En todo caso no podrán contradecir las normas que sobre el particular se han establecido en las normas comunes para todos los tratamientos y áreas de actividad.

Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se regirán por las normas que se deriven del estudio de aplicación de estas de acuerdo al lugar de ubicación, teniendo en cuenta las características originales del barrio sobre dimensiones, aislamientos, jardines y antejardines, si existieran.

Igual criterio se tendrá en cuenta al definir las alturas máximas para las nuevas construcciones.

Las construcciones para las urbanizaciones por el sistema de loteo serán de acuerdo a los Índices de Ocupación y de Construcción que se determinen, dependiendo del lugar de aplicación.

Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón.

La reglamentación específica, que expida el DAPM para los sectores normativos sometidos a este tratamiento definirá procedimientos, teniendo en cuenta la determinación de sub - sectores y la capacidad de la malla vial predominante para soportar las construcciones (a mayor ancho de vía, mayor construcción).

También clasificará las características del lote en función del frente y área predominantes en el sector, con el fin de identificar la capacidad del mismo para albergar las densidades propuestas de acuerdo a los índices de ocupación y de construcción que se definan.

Se determinarán los índices de construcción y ocupación máximos según el ancho de vías y frente de los predios.

Artículo 60. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN. Aplica para aquellas áreas morfológicamente homogéneas del suelo urbano que han sido alteradas en sus patrones iniciales, bien sea en las edificaciones o en los usos del suelo, con degradación del espacio público y que requieren ser restituidas a su estado original. Aplica también para aquellas zonas que presentan deterioro social.

Se identifican las siguientes zonas como de rehabilitación:

1. Zonas que deben ser rehabilitadas con recuperación del patrón inicial de uso, lo que implica reubicación de la población por estar asentada en zonas de protección ambiental del río Tuluá y presentar alto riesgo de inundación: barrios La Inmaculada, La Trinidad y parte del barrio Villanueva. Estas zonas serán destinadas a zonas verdes.
2. Zonas que deben ser rehabilitadas en función del deterioro social del que han sido objeto y que afectan el entorno inmediato son: parte del barrio Victoria, parte del barrio Villanueva, parte del barrio Rojas y del barrio Tomas Uribe Uribe.
3. La zona comprendida entre la carrera 30 por el Oriente, por el Occidente con el río Tuluá y por el Norte con la calle 21.

Artículo 61. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA. Aplica para aquellos sectores del suelo urbano que en razón a su alto deterioro físico, ambiental o social, requieren de modificaciones sustanciales a su estructura urbana y de usos del suelo con el fin de recuperarlas y adecuarlas a las necesidades de la ciudad.

Artículo 62. NORMAS PARTICULARES PARA RENOVACIÓN URBANA. Para el desarrollo de inmuebles en áreas de renovación urbana, deberán tenerse en cuenta las siguientes normas generales:

- Las áreas definidas como de renovación urbana deberán ser desarrolladas mediante plan parcial. Dicho Plan definirá las condiciones y magnitud de la renovación urbana.
- La renovación urbana podrá ser ejecutada mediante redesarrollo, para aquellas áreas que deben ser radicalmente transformadas tanto en su uso como en su estructura urbana o mediante procesos de cambio paulatino del patrón de uso y ocupación.
- En polígonos de renovación urbana, se podrá cambiar áreas de espacio público siempre y cuando se localicen en el mismo porcentaje dentro del área de renovación.
- Las áreas de renovación urbana tendrán una norma transitoria mientras el Plan Parcial define la norma definitiva. La ficha reglamentaria deberá plantear unos índices mínimos.
- El municipio concurrirá en la elaboración y promoción de planes parciales de renovación urbana, aportará recursos para la elaboración del plan parcial, coordinará a las entidades con responsabilidades en el respectivo Plan.

Artículo 63. SECTORES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA. Los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el plano de tratamientos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, al igual que los incorporados posteriormente.

La incorporación de otras zonas al tratamiento de renovación urbana deben tener las siguientes características mínimas:

1. Zonas estratégicamente localizadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan alto grado de deterioro de sus actividades y espacio público.
2. Zonas donde se propongan aperturas viales. Esto con el objeto de consolidar los bordes de la zona.

3. Sectores en el área de influencia de proyectos de provisión de infraestructura urbana, que generen impacto propicio para el reordenamiento de la ciudad construida.

Sectores donde la invasión del espacio público y la subutilización de las estructuras generen procesos de deterioro físico, económico y social.

El proceso de incorporación de estas áreas deberá ser realizado mediante acto administrativo, soportado en estudios técnicos que justifiquen la decisión y definan los parámetros generales de la intervención.

Parágrafo 1.- El DAPM conformará un comité encargado de facilitar los procesos relativos a los planes y programas de Renovación Urbana que se lleven a cabo a través de planes parciales.

Parágrafo 2.- El DAPM debe definir una política de incentivos que resulten atractiva para la generación de proyectos de Renovación Urbana y a través de los cuales la administración y sus entidades se constituyan en facilitadoras de los procedimientos apoyadas por una estrategia de gestión clara.

Artículo 64. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Aplica a aquellos sectores de la ciudad que por las características de su desarrollo incompleto y parcial, presentan un urbanismo y dotación incompletos, con deficiencias en cuanto a accesibilidad, prestación de servicios públicos, equipamientos y zonas recreativas, que requieren de acciones que garanticen la consolidación de su proceso de desarrollo urbano.

El municipio deberá desarrollar un Programa de Mejoramiento Integral, que permita evaluar la evolución y a inversión en las áreas definidas como de mejoramiento integral. Este programa deberá contener de forma integral las acciones relacionadas con:

1. Las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial, y la ubicación en áreas afectadas por sistemas generales definidos por este Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Las condiciones de accesibilidad vial y de transporte público.
3. La dotación de servicios públicos.
4. La dotación de equipamiento para programas sociales de educación, salud y bienestar.
5. La dotación de equipamiento para actividades cívicas en espacios adecuados, tales como centros administrativos, espacios públicos de encuentro y equipamientos recreativos y deportivos.
6. Las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
7. La acciones de legalización o reconocimiento oficial y la expedición de la respectiva norma específica para cada sector normativo, mediante fichas normativas u otra modalidad de acto administrativo.

CAPÍTULO 4º. DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 65. POLÍTICAS DE USO DEL SUELO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO URBANO. Como políticas de usos del suelo se plantean las siguientes:

- Promover como modelo urbanístico para al área urbana, la adecuada mezcla de usos, de manera que contribuyan a generar vida urbana y colectiva.
- Fortalecer y organizar el carácter de uso mixto del área central de la ciudad.
- Recuperar las áreas residenciales que se encuentran en procesos de deterioro por cambios de uso o por impactos de usos no compatibles mediante la reubicación de dichos usos a áreas especializadas.
- Optimizar la calidad urbana de la ciudad mediante un control a la densidad habitacional, orientando la expansión urbana como alternativa para dicho control.
- Fortalecer el control urbano en la ciudad como aspecto fundamental para poder llevar a cabo el cumplimiento de la norma y el desarrollo de los proyectos plasmados en el POT.

- Consolidar el área de la salud mediante conformación, como área especializada institucional y de dotación, alrededor de los usos de la salud y sus usos complementarios como hoteles y servicios complementarios.
- Fortalecer el área sur como área especializada institucional y de dotación.
- Promover la localización de usos especializados asociados a industria limpia y liviana sobre la carrera 40 hacia el sur.
- Promover la localización de servicios regionales en la Ciudad de Intercambio Regional y alrededor de la Zona de Ferias, buscando reubicar los usos de este tipo que se encuentran en otras zonas urbanas.
- Mejorar y consolidar en zona de la carrera 30 para la localización de usos relacionados con servicios al automóvil, el comercio de repuestos, haciendo énfasis en los controles a los impactos generados por contaminación ambiental y ocupación del espacio público.
- Transformar los usos del suelo de la carrera 40 de transición al uso de comercio y de servicios desde el río La Rivera hasta el acceso por los Olivos y a partir de la quebrada La Rivera y hacia el norte se producirá el desplazamiento de los talleres.
- Fortalecer y Mejorar las condiciones de los ejes viales comerciales estructurales de la ciudad, con especial énfasis en la recuperación de espacio público.

Artículo 66. USOS DEL SUELO. Los usos del suelo constituyen la definición de las actividades susceptibles de ser desarrolladas dentro de los predios privados, de manera que se garantice. Se considera como Uso la destinación asignada a un terreno, lote, local y/o edificación y de acuerdo con su actividad específica se clasifica de la siguiente forma:

Grupo Vivienda.
Grupo Comercio y Servicios.
Grupo Industrial.
Grupo Institucional.

Artículo 67. CALIFICACIÓN DE LOS USOS. De acuerdo a los impactos que genera la actividad y su compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías de usos para el municipio de Tuluá:

- Uso Principal, considerado aquel que prima en determinado polígono y que contribuye directamente a consolidar el modelo territorial.
- Uso complementario, considerado aquel que sin ser dominante complementa y sirve de apoyo para el buen desarrollo del uso principal.
- Uso prohibido, aquel que por sus características no es compatible ni recomendable con el uso principal ni el complementario y por tanto debe restringirse dentro del polígono.

Artículo 68. USO RESIDENCIAL. Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas. Este podrá ser desarrollado mediante unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.

Artículo 69. USO COMERCIAL. Clasificación. Para la clasificación de los establecimientos comerciales y/o de servicios se tendrá en cuenta el impactos urbanísticos y ambientales, entre los que se encuentran: Intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere, Requerimientos de estacionamientos y áreas de cargue y descargue Magnitud del área requerida, Impacto sico-social negativo, Impacto ambiental negativo en cuando a ruidos y olores que pueden producirse, Riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes. Con base en lo anterior, los usos comercial y de servicios se clasifican así:

1. COMERCIO GRUPO UNO (C.1): Son aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto en el medio urbano.

Pertencen a este grupo los siguientes establecimientos:

VENTA DE BIENES

Alimentos y víveres de consumo diario de venta al detal: Carnicerías, dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarias, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.

Artículos farmacéuticos y de tocador: Farmacia y droguería.

Artículos de papelería y librería.

Artículos de uso variado al detal. Misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes afines.

SERVICIOS

Servicios personales: Salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías.

Servicios alimenticios: Cafeterías, heladerías, salones de té

Oficinas de servicio profesional y técnicos

Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marqueterías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas, reparación de electrodomésticos.

2. COMERCIO GRUPO DOS (C.2): Son los establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de mayor cubrimiento a nivel de sector, que produce cierto nivel de impacto en el medio urbano por cuanto:

Requieren áreas mayores para su funcionamiento.

Requieren vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón.

Generan más tráfico vehicular y tiene mayores exigencias de parqueo.

Pueden generar flujos peatonales concentrados.

Pueden requerir mayor área de cargue y descargue.

Pertencen a este grupo los siguientes establecimientos:

VENTA DE BIENES:

Alimentos, rancho y licores: Minimercados, Rapitiendas.

Almacenes de vestuario y textiles en general.

Artículos para el hogar: Almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, artículos de cocina, colchones.

Varios: Almacenes de juguetería, deportes, discos, artículos plásticos, pegantes y similares, cigarrerías, prenderías, empaques, instrumental profesional y científico, joyería, relojerías, reproducciones, viveros, productos de jardinería, miscelánea en general.

Video juegos y similares

Otros con características similares.

SERVICIOS

Profesionales: Centros profesionales y de asesorías.

Personales: Centros de estética, academias y gimnasios.

Turísticos: Residencias, hospedajes y pensiones.

Financieros y bancarios: Bancos, corporaciones, compañías de seguros, agencias de finca raíz.

Alimentos y bebidas: Cafeterías, autoservicios, comidas rápidas, pizzerías.

Parqueadero.

Talleres de reparación de maquinaria liviana: Electrodomésticos, motores y accesorios.

Otros de características similares.

3. COMERCIO GRUPO TRES (C-3): Son establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de alto cubrimiento a nivel de la ciudad, el cual produce un gran impacto urbano y ambiental por cuanto pueden:

Ocupar grandes áreas.
Generar tráfico pesado
Generar usos anexos de impacto social negativo.
Generar efectos ambientales negativos

Pertencen a este grupo los siguientes establecimientos:

VENTA DE BIENES

Distribuidoras mayoristas de alimentos, bebidas: hipermercados y supermercados.

Drogas al por mayor.

Productos químicos: Fungicidas, herbicidas y similares.

Ferretería y construcción: Depósitos de venta al por mayor de materiales de construcción.

Artículos de ferretería y construcción: Ferretería y herramienta liviana en general, artefactos eléctricos, pinturas, vidrios y materiales livianos de construcción.

Maquinaria y equipo: Almacenes de maquinaria liviana, repuestos y accesorios en general.

Combustibles: Distribuidoras de aceites y lubricantes.

Maquinaria y equipo: Venta de automotores y maquinaria pesada en general.

Centrales de Abasto y Frigoríficos.

Otras con características similares.

SERVICIOS

Recreativos: Estaderos, asaderos, fuentes de soda, griles, discotecas, clubes sociales, billares, cantinas, bares, cafés, autoservicio, tabernas, salas de billar, tiendas mixtas y restaurantes.

Turísticos: Hoteles, centros de recreación turismo.

Talleres de mecánica, automotriz y pintura: Diagnosticentros, servicios de mantenimiento automotriz.

Otras con características similares.

4. COMERCIO GRUPO 4 (C-4): Son establecimientos que por su alto grado de impacto físico, urbanístico, social o ambiental negativo, requieren de una ubicación especial. Se dividen en dos subgrupos a saber:

GRUPO (C-4-1) POR SU IMPACTO SOCIAL

Amoblados y similares: Deberán estar fuera del perímetro urbano, alejados de las zonas de uso residencial y deberán tener una zona verde de aislamiento de 20.00Mts. como mínimo, con respecto a las vías adyacentes.

Casas de lenocinio, coreográficos y similares: Deberán estar localizados fuera del perímetro urbano.

GRUPO (C-4-2) POR SU IMPACTO FISICO URBANISTICO Y AMBIENTAL

- a. Talleres de metalmecánica, mecánica automotriz y pintura, Diagnosticentros.
- b. Estaciones de llenado: Se entiende por estación de llenado el establecimiento que se dedica únicamente a la comercialización de combustibles y lubricantes.
- c. Expendios de materiales explosivos: Gas propano pólvora, municiones y similares. Deberán cumplir con las mismas condiciones de aislamiento que las estaciones de servicio. Deberá presentar Certificado del Cuerpo de Bomberos.
- d. Canchas de tejo Se considera restringido su funcionamiento en zonas residenciales y en todo caso deberán contar con el visto bueno de los vecinos.
- e. Depósitos de materiales reciclables: Se considera restringido su funcionamiento en zonas residenciales y en todo caso deberán contar con el visto bueno de los vecinos.
- f. Salas de Velación. No podrán ubicarse en zonas residenciales.
- g. Cementerios y jardines cementerios. Deberán ubicarse fuera del perímetro urbano.

h. Hornos crematorios: Deberán ubicarse fuera del perímetro urbano.

Artículo 70. USO INSTITUCIONAL. Son los equipamientos urbanos requeridos por la ciudad para la prestación de los servicios sociales, económicos, de bienestar, administrativos, entre otros, fundamentales para el funcionamiento de la colectividad.

1. GRUPO INSTITUCIONAL UNO (I.1) Constituidos por los equipamientos urbanos de prestación de servicios básicos a nivel local y barrial: Comprende los servicios como:

Educación: Escuela, guardería, jardín infantil.

Administración: Inspección de policía y correos.

Social y Cultural: Caseta comunal.

Culto: Capillas, iglesias y casa parroquial.

Asistencial: puesto de salud.

Recreativo: Parque de barrio, juegos infantiles, canchas deportivas.

2. GRUPO INSTITUCIONAL DOS (I.2): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de sector, los cuales pueden generar impacto urbano por su cubrimiento.

- Educación: Institutos técnicos especializados, centros de capacitación, colegios de enseñanza media y similares.
- Administrativos: Centros Administrativos Locales (CAMI), Defensa Civil, Centros de Atención inmediata (CAI), Telecomunicaciones.
- Social y cultural: Teatros al aire libre, centros culturales comunitarios, academias y casas de cultura.
- Asistencial: Centros de salud, unidades intermedias de salud.
- Recreativo: Polideportivos, escenarios al aire libre, centros de espectáculos, parque de diversión.

3. GRUPO INSTITUCIONAL TRES (I.3): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de ciudad, que producen por su cubrimiento un impacto sobre el espacio público urbano.

Comprende los servicios como:

- Educación: Universidades.
- Administrativos: Palacio de Gobierno Departamental, Centro Administrativo Municipal, Terminales de Transporte Terrestre y Aéreo.
- Social y cultural: Museos, centros culturales, bibliotecas, salas de música y exposición.
- Asistencial: Hospitales, clínicas y centros para la tercera edad.
- Seguridad: Instalaciones militares y de policía, cárceles, casas de menores, estaciones de bomberos.
- Recreativos: Parques metropolitanos, coliseos de ferias, exposiciones y ecoparques, Piscinas .
- Otros: Instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, teléfonos, disposiciones de residuos.

Artículo 71. USO INDUSTRIAL. Es el destinado a la transformación de materias primas. Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran las siguientes variables.

- Tamaño de la industria, teniendo en cuenta: Número de empleados, capacidad instalada, área del lote, área construida y consumo de servicios públicos.
- Impacto ambiental: Producción de contaminantes y desechos (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, electromagnéticos y radioactivos).
- Impacto urbanístico: Teniendo en cuenta la generación de tráfico vehicular y la generación de usos conexos.
- Clases de productos a elaborar.

Con base en lo anterior los usos industriales se clasifican en:

1. INDUSTRIA GRUPO UNO: Industria doméstica artesanal (I.D.A.): Comprende labores de fabricación preferentemente manual y de carácter artesanal, que no requiera grandes depósitos de materiales ni implique locales comerciales ni avisos publicitarios. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- a. Adornos, sombreros, hebillas, botones

- b. Arreglos florales
- c. Artesanías
- d. Artículos de cuero
- e. Artículos para el hogar
- f. Cerámicas
- g. Confecciones
- h. Decorados y grabados
- i. Galletas, confites, postres y similares
- j. Marquetería y encuadernación
- k. Modistería y sastrería
- l. Tallas de maderas, molduras, accesorios
- m. Otras de características similares.

2. INDUSTRIA GRUPO DOS: Industria liviana (I.L.): Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y al impacto urbanístico que pueden ocasionar. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- a. Accesorios plásticos y de papel
- b. Alimentos
- c. Artículos de cuero
- d. Artículos para papelería
- e. Bobinados de motores eléctricos
- f. Carpintería metálica, aluminio, madera y/o ornamentación
- g. Confecciones, tejidos e hilanderías
- h. Conservas, salsas
- i. Derivados de la harina
- j. Editoriales y periódicos
- k. Embutidos y enlatados
- l. Empaques y accesorios de madera
- m. Encuadernación, tipografía y fotograbado
- n. Equipos electrónicos y de medición
- o. Fabricación de equipos de oficina
- p. Marmolerías
- q. Molduras metálicas
- r. Muebles en madera
- s. Productos farmacéuticos y de tocador (excepto jabón)
- t. Otra de características similares

3. INDUSTRIA GRUPO TRES: INDUSTRIA MEDIANA (I.M.). Es aquella industria que por el proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos, olores, aguas residuales y residuos sólidos contaminantes, vibraciones y entorpecer el tráfico vehicular, por lo tanto tiene restricciones de localización. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- a. Aserradoras de madera
- b. Bebidas alcohólicas y embotelladoras
- c. Central de sacrificio
- d. Electrodomésticos
- e. Embutidos y enlatados
- f. Empaques de fibra
- g. Enlatadoras de carnes, frigoríficos y preparadoras de carnes en canal
- h. Enlatadoras de frutas, legumbres y conservas
- i. Ensambladores en general
- j. Hilados, tejidos y acabados textiles, tapetes, alfombras, cordeles y similares
- k. Leche pasteurizada y derivados lácteos
- l. Maquinaria industrial, eléctrica y agrícola, partes y accesorios
- m. Metales especiales y aleaciones
- n. Metalmecánica

- o. Niquelado, cromado y galvanoplastia, con carácter industrial
- p. Pintura y productos afines
- q. Pisos, enchapes y adobes de gres, cemento, arcilla o madera
- r. Procesadores de Artículos de plástico para moldes o inyección
- s. Procesadores de metales (Artículos para el hogar, muebles metálicos, menajes de aluminio, cuchillería, herramientas, ganchos, cerraduras y similares)
- t. Procesadores de pescado
- u. Productos para acabados de construcción
- v. Tubería galvanizada
- w. Vinos
- x. Otros con características similares.

4. INDUSTRIA GRUPO CUATRO: INDUSTRIA PESADA (I.E.): Es aquella industria cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva y cuyo funcionamiento, por requerir instalaciones aisladas y medidas extremas de seguridad, requiere de permiso ambiental. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- a. Abrasivos
- b. Artículos de caucho, tales como calzado, suelas, telas, tapetes, colchones y hules.
- c. Canteras de explotación de arena, piedra, gravilla, recebo y similares.
- d. Cementos
- e. Coque- asfalto y mezcla asfáltica
- f. Concentrados para animales
- g. Curtiembres y procesadores de cebo, cola, carnaza y similares
- h. Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales
- i. Gases comprimidos
- j. Impermeabilizantes, pegantes, materiales para curtidos
- k. Jabones y detergentes
- l. Licores destilados o fermentados, cervezas y maltas
- m. Lozas pedernales, cerámicas y porcelanas
- n. Llantas y neumáticos
- o. Materiales de construcción a base de asbesto cemento
- p. Procesos metalúrgicos de flotación, refinación y aleaciones
- q. Productos de hierro, acero y Artículos laminados
- r. Productos químicos tales como: ácidos, tintura, lacas, pigmentos, bases y sales de uso industrial, Explosivos, resinas y cauchos sintéticos, materiales plásticos básicos; fibras naturales y sintéticas, fertilizantes, abonos, fungicidas e insecticidas, esencias y colorantes
- s. Pulpa de madera, papeles y cartones
- t. Pulverizadores y trituradoras de piedra, rocas y minerales
- u. Refinación de azufre
- v. Solventes, combustibles y lubricantes
- w. Vidrios
- x. Otras de características similares

CAPÍTULO 5º. DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD

Artículo 72. ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para la asignación de los usos del suelo dentro del municipio de Tuluá, se establecen las áreas de actividad como determinantes para la definición como normas estructural es referente a usos del suelo, de acuerdo a las tipologías de usos dentro del territorio urbano.

Artículo 73. AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Polígonos destinados a alojar vivienda como uso principal. Se definen dos tipos:

- Exclusiva: destinada de forma única a la vivienda y donde se permiten usos complementarios de comercio e institucional de escala local
- Mixta, que admite empleo como actividad complementaria, asociado básicamente a microindustria de bajo impacto, comercio e institucional local.

Artículo 74. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA. Polígonos destinados a la localización de usos de carácter especializado para el desarrollo de actividades productivas, en diversa intensidad. Se establecen los siguientes tipos:

- Comercial, destinada a la venta de servicios y bienes.
- Institucional, destinada a la prestación de servicios a la comunidad.
- Servicios, destinada a transformación, comercio e institucional con medianos impactos ambientales y urbanísticos,
- Industrial, destinada a transformación y comercio con altos impactos

Artículo 75. ÁREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE. Polígonos donde es permitida la mezcla de diversos usos.

Artículo 76. ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se definen los siguientes usos por área de actividad, que rigen para los polígonos consignados en el mapa No PU 06 .

AREA DE ACTIVIDAD	TIPO	USOS PRINCIPALES	USO COMPLEMENTARIO	USOS PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	EXCLUSIVO	RESIDENCIAL	COMERCIO I INSTITUCIONAL I	INDUSTRIAL COMERCIAL II Y III
	MIXTA	RESIDENCIAL INDUSTRIAL I	COMERCIO I INSTITUCIONAL I INDUSTRIAL II	INDUSTRIAL III COMERCIAL II Y III
ESPECIALIZADA	COMERCIAL	COMERCIO I COMERCIO II COMERCIO III	RESIDENCIAL INSTITUCIONAL I INSTITUCIONAL II INDUSTRIAL I – II	INDUSTRIAL III
	SERVICIOS	INDUSTRIAL II INDUSTRIAL III COMERCIO III – BIENES	COMERCIAL I INSTITUCIONAL I	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL III COMERCIAL III Y IV	INDUSTRIA I Y II INSTITUCIONAL I COMERCIAL	RESIDENCIAL
	INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL II INSTITUCIONAL III	RESIDENCIAL COMERCIAL	INDUSTRIAL I, II Y III
MULTIPLE		COMERCIO I COMERCIO II INDUSTRIAL I RESIDENCIAL	INSTITUCIONAL I Y II	INDUSTRIAL II Y III

Parágrafo. Las fichas normativas definirán los criterios de localización, requisitos adicionales, restricciones y demás normas que sean necesarias con el fin de garantizar el medio ambiente sano y la calidad urbanística y funcional de determinada zona.

Artículo 77. CORREDORES VIALES. Se definen los siguientes corredores viales como áreas especiales de actividad:

- Corredor vial de la salud
- Corredor de manejo ambiental y ecológico
- Corredor comercial calle 25.
- Corredor comercial carrera 25, 26, 27.
- Corredor comercial carrera 30
- Corredor comercial carrera 40 (variante)
- Corredores viales de las carreras 21,22 y 23 (en el centro)

Los usos específicos deberán ser definidos en la respectiva ficha reglamentaria de acuerdo con los parámetros definidos en el documento técnico de formulación parte integral de este acuerdo.

Artículo 78. APROVECHAMIENTO. De acuerdo con el decreto 1599 de 1998, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

Artículo 79. ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS. Se asignan los siguientes aprovechamiento máximos para el área urbana y de expansión del Municipio de Tuluá:

TRATAMIENTO	APROVECHAMIENTO
CONSERVACION	Se mantiene el aprovechamiento original de la urbanización.
DESARROLLO	Para viviendas de los estratos 1,2 y 3 el Índice de Ocupación Máximo será de 0,70 y el Índice de Construcción se incrementará por piso en 0.8 con previo cumplimiento del Código de Construcciones sismo-resistentes. Para viviendas de los estratos 4,5 y 6 el Índice de Ocupación Máximo será de 0.60.
CONSOLIDACION 1	Los Índices de Ocupación y de Construcción serán acordes con su entorno, siempre y cuando cumplan con las normas mínimas para tamaños de lotes y frentes mínimos
CONSOLIDACION 2	El máximo de ocupación será de dos pisos y el Índice de Construcción Máximo será de 1.8.
REHABILITACION	Máxima ocupación, dos pisos.
RENOVACION URBANA	Para el Centro de Tuluá el Índice de Construcción mínimo será de 2.5 tres pisos. El Índice de Ocupación máximo será de 0.90
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Los Índices de Ocupación y de Construcción se adoptaran de acuerdo al área de aplicación del Tratamiento.

CAPÍTULO 6º. DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

Artículo 80. Se definen como aquellas áreas que son entregadas al municipio de manera obligatoria y a título gratuito por efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizadas por el propietario y que son destinadas para la conformación de zonas verdes, de protección ambiental, vías, equipamiento colectivo y espacio público en general.

Toda persona natural o jurídica que realice obras de urbanización o construcción deberá ceder a favor del municipio a título gratuito las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares, incluyendo andenes, separadores de vías y bahías de acceso o del estacionamiento para transporte público, y si fuera el caso, el área requerida para retiros obligatorios. Del mismo modo, deberá ceder al Municipio, las zonas verdes y recreativas, así como las destinadas para servicios colectivos que han de ser de uso público, junto con los equipamientos que se construyan sobre estas de conformidad con las normas establecidas por el presente acuerdo, salvo en los casos expresos en que por disposición de este mismo no se exija su cesión.

Artículo 81. PARAMETROS DE APLICACIÓN PARA DETERMINACIÓN DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN: Para la determinación de las áreas de cesión se tendrá en cuenta los siguientes parámetros sin importar la clasificación del territorio. El DAPM o quien haga sus veces velará para que las áreas de cesión obligatorias cumplan con los siguientes parámetros.

- Que su localización coincida con el Sistema de Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos si es del caso.
- Contigua a una vía pública vehicular o peatonal
- No podrán ubicarse en zonas de afectación de líneas de alta tensión, en canales abiertos ni cárcavas, tampoco en terrenos inundables o en terrenos geológicamente inestables.
- El área a ceder deberá concentrarse en un solo globo de terreno. Cuando sea necesaria el fraccionamiento del área a ceder, estas fracciones no podrán ser menores de mil metros cuadrados (1.000 M2.) cada una de ellas.
- Podrá ubicarse hasta el 25% de la cesión para la conformación de Parques Urbanos o en la Ronda del Río Tuluá y Morales, siempre y cuando sea dotada y adaptada como espacio recreativo. Esta se calculará haciendo la equivalencia entre el precio de la tierra de la zona de parque y el área neta liberada correspondiente a la cesión.
- En caso de no poder cumplir con estos requisitos de localización, el urbanizador podrá pagar su equivalente en obras **de interés general**, para lo cual el municipio deberá crear una cuenta especial destinada a la adquisición de suelo para el sistema de parques urbanos.
- El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre que su valor sea equivalente y su localización cumpla requisitos de conveniencia y beneficio para el municipio, previo visto bueno de la Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Cuando parte del terreno a urbanizar este destinado a los programas de zonas verdes públicas, por el Sistema de espacio público deberá cederse en dicha parte el área exigida para tal fin por las normas y se negociara con el urbanizador la diferencia que resultare. A falta de acuerdo, la parte del terreno afectada conservara la destinación prevista y la parte restante del mismo será la considerada para el proyecto de urbanización y sobre ella se aplicaran todas las normas mínimas establecidas.
- Los nuevos propietarios de predios desenglobados del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al municipio por segunda vez, siempre y cuando no se estén aumentando las densidades poblacionales permitidas cuando se hizo el desenglobe inicial, de producirse lo contrario, es decir, se aumentan las densidades poblacionales deberán realizarse nuevas cesiones.
- Cuando el urbanizador desarrolle un programa de vivienda junto a una corriente de agua natural y demuestre con certificado de tradición y escritura pública la propiedad del terreno, se recibirá el área comprendida dentro de esta faja como el tres coma cinco por ciento – 3,5 con destino a zona verde y

como parte integral del 18%. Nunca podrá destinarse esta área al desarrollo de edificaciones comunitarias.

Artículo 82. PORCENTAJE DE CESIÓN EN URBANIZACIONES. Se establece que todas las urbanizaciones que se adelanten en el área urbana del municipio de Tuluá cederán, mediante escritura pública, el 25% del área útil.

De estas se destinará como mínimo un 18% para zonas verdes y un 7% para equipamientos colectivos.

Parágrafo- El incremento de las áreas de cesión se hará de manera gradual a partir del año 2004 con 17%, año 2006 19%, año 2008 21% y año 2012 25%, incrementos en áreas verdes.

Artículo 83. RECIBO DE ZONAS DE CESION POR EL MUNICIPIO. La Secretaria de Obras Públicas o quien haga sus veces recibirá las cesiones correspondientes a las zonas verdes, comunales y vías públicas solo cuando se encuentren perfectamente terminadas, dejando constancia de ello, mediante acta.

De no ser ello posible, se le exigirá al Urbanizador la constitución de póliza de seguros por valor equivalente al 10% del costo de las obras pendientes de ejecutar, que garantice el cumplimiento de esta obligación, dentro de un término que no puede ser superior a seis (6) meses.

En caso de incumplimiento, se solicitará a la compañía de seguros el pago correspondiente, lo cual no exonera al Urbanizador de dicha obligación.

Si no se acreditare el cumplimiento de estos requisitos, el Alcalde Mayor se abstendrá de suscribir la escritura de cesión de esas áreas.

Artículo 84. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN: Planeación Municipal podrá autorizar que las áreas de cesión para zonas verdes o servicios comunales, sean cancelada su equivalencia en obras o compensadas por zonas de terreno equivalentes ubicadas en otro sector del Municipio.

Planeación Municipal podrá hacer uso discrecionalmente de esta facultad cuando:

- La totalidad de las zonas verdes y de servicios comunales a ceder sea inferior o igual a cuatrocientos metros cuadrados (400M²), siempre y cuando se busque conformar con otras cesiones de las mismas características y transferidas a la misma zona, un globo mayor de terreno para espacio público.
- Su ubicación no permita el uso y disfrute de los habitantes del sector o barrio por razones de ubicación, conflictos de uso, vía rápida, etc.
- Cuando existan espacios públicos estructurantes de ejecución prioritaria.

Parágrafo. Autorízase al Alcalde Municipal para reglamentar dichas compensaciones y procedimientos.

CAPÍTULO 7º. NORMAS GENERALES DE HABITABILIDAD

Artículo 85. SUJECCIÓN A DISPOSICIONES LEGALES. En todos los tratamientos y áreas de actividad, tanto del área urbana como rural del Municipio de Tuluá, se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en el Código de Policía, en el Código de Procedimiento Civil, la Ley 12 de 1987, la Ley 361 de 1997 también conocida como Ley Clapatofsky ó de los discapacitados, la Resolución 14861 de Octubre 4 de 1985 expedida por el ministerio de Salud, acerca del mismo tema y también el Acuerdo No048 del Consejo Municipal de Tuluá; el Decreto 879 del año 1998 acerca de las prioridades sobre el espacio público, la Ley 64 de 1978 que reglamenta el ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura y profesiones afines, La ley 9 de 1989 o de Reforma Urbana, la Ley 99 de 1993 y el Decreto Reglamentario 1753 de 1994, Decreto 1504 de 1998 sobre el manejo del espacio público, el Decreto 1521 de 1998 acerca del manejo y

distribución de combustibles líquidos y derivados del petróleo, la Ley 400 de 1997 NSR - 98 sobre Sismorresistencia, requisitos de la Aerocivil sobre construcciones alrededor de aeródromos y las demás necesarias para lograr construcciones con todas las condiciones de seguridad, habitabilidad, volumetrías, densidades, dotación de equipamiento comunal privado.

Artículo 86. RECOPIACIÓN DE NORMAS MUNICIPALES. Deberá realizarse un documento que recopile el estatuto de espacio público y el paisaje, código urbano de construcción, microzonificación sísmica en término de un año, Actualización del plan vial a un término de cinco años, los cuales deberán ser complementarios a lo presentado en este Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 87. REFERENCIACIÓN. Para la localización de lotes, proyectos y demás se tomará como punto de referencia la placa ubicada en el Aeropuerto Farfán del Municipio de Tuluá, la cual corresponde a los siguientes valores, dados tanto en coordenadas angulares ó geodésicas como en coordenadas planas o cartesianas:

Coordenadas angulares o geodésicas
Latitud Norte 4°6'17.64"
Longitud Oeste Greenwich 76°13'33,850"

Coordenadas planas o cartesianas
Norte 945.407,167 mts.
Este 1'094.925,916 mts.

Altura sobre el nivel del mar: 950,1562 mts.

Artículo 88. NORMAS PARA LA SEGURIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.

- Todo proyecto urbanístico o arquitectónico deberá cumplir con las normas del Código Colombiano para Construcciones Sismoresistentes. Aplicará igualmente para el desarrollo de obras de infraestructura especialmente las de servicios públicos.
- Todas las edificaciones de 2 ó más pisos dedicadas a viviendas multifamiliares o edificaciones con un áreas por piso superior a 400 M2, deberá tener por cada 300 M2 de construcción horizontal un gabinete contra incendios. Las edificaciones institucionales, comerciales, industriales y residenciales en multifamiliar deberán contar con sistemas de protección contra incendios. Edificaciones mayores a 5.000 mts2 deberán tener una red contra incendios con columna húmeda.
- En nuevas urbanizaciones deberá contarse con una red de hidrantes por lo menos cada 200 mts.
- En toda demolición o construcción de 3 o más pisos, será de absoluta obligatoriedad la dotación de implementos que garanticen la seguridad para los obreros de la construcción así como en las áreas críticas de la obra.

Artículo 89. NORMAS PARA LA CALIDAD DEL HABITAT. Como normas generales para garantizar la calidad de la vivienda, se establecen las siguientes:

- La unidad mínima de vivienda deberá contar con alcoba, área social, cocina y baño.
- El frente mínimo de unidades de vivienda unifamiliar deberá ser de seis metros.
- El lote mínimo en el municipio de Tuluá será de 90 mts2.
- La unidad mínima de vivienda unifamiliar no podrá ser inferior a 45 mts2.
- El área mínima para habitaciones no podrá ser inferior a 5,50 mts2.

- La altura mínima de entre placa terminada y cielo raso es de 2,20.
- El ancho mínimo para puertas de acceso a unidades de vivienda y cocinas es de 0.90 mts.
- El aislamiento posterior es obligatorio para todo tipo de edificaciones y no podrá ser inferior a 3 mts.
- Los patios para iluminación interior no podrán ser inferiores a tres metros de lado.
- En cumplimiento de lo estipulado en el Decreto Nacional 3102 de diciembre de 1997, las empresas prestadoras, los constructores, los urbanizadores, los usuarios residenciales, institucionales y oficiales, están obligados a incluir, cuando se trate de proyectos, o a reemplazar, si existen, los equipos, sistemas o implementos del servicio de acueducto, por otros con bajo consumo de agua.
- Los edificios de 5 ó más pisos destinados a vivienda y de cuatro o más en los demás casos, se deben diseñar y construir con ascensor. La capacidad, número y especificaciones del o de los mismo deben ir en relación con el uso y área de cada edificación.

Parágrafo. Las Fichas Normativas definirán las condiciones específicas para cada zona de la ciudad.

Artículo 90. NORMAS PARA EL CONFORT AMBIENTAL. Como normas generales para garantizar el confort ambiental, se establecen las siguientes:

- Deberá garantizarse la ventilación e iluminación natural de alcobas, salas, comedores, estares.
- No se permite iluminación a través de otros espacios
- Deberán utilizarse materiales adecuados al clima de Tuluá, de manera que se garantice una temperatura ambiente adecuada.
- Deberán usarse muros y placas que minimicen el paso de sonidos de una vivienda a otra.
- En conjuntos multifamiliares deberá contarse con un sistema de disposición de basuras, diseñado de acuerdo a parámetros vigentes de las Empresas de Servicios.
- Las viviendas, edificios, fábricas, industrial y similares, deberán estar dotadas de un sistema de almacenamiento de basuras que impida el acceso o la proliferación de insectos, roedores y similares, la emanación de gases y olores perjudiciales a la salud. Los depósitos de basura o sitios de llegada del ducto principal de basuras deberán ubicarse de tal forma que la evacuación final de los desechos se haga por circulación de zonas de servicios comunes (sótanos, garajes). Nunca por el acceso principal de los edificios.

Artículo 91. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO. Como normas generales para el espacio público se establecen las siguientes:

- Establecer de acuerdo con el Estatuto el Espacio Público y del Paisaje, el tipo de especies arbóreas, arbustivas y herbáceas a utilizar en separadores viales distintas zonas blandas y duras del sistema del espacio público.
- El ancho mínimo de andenes en nuevas urbanizaciones será de 2,50 mts, con una altura mínima de 0,17 mts, pendiente transversal mínima de 0,5% y máxima de 2%. Sobre vías del Plan Vial corresponderán a los definidos en los perfiles.
- Los andenes deberán ser construidos con material antideslizante.
- Los andenes deberán incorporar cárcamos, con material fácilmente retirable de manera que permitan el acceso y mantenimiento de redes de servicios públicos.
- Los andenes deberán contemplar rampas de acceso en las zonas esquineras y facilidades para discapacitados. Para el acceso a las edificaciones de uso público y comercial deberán disponerse rampas con una pendiente máxima de 8% para el tránsito en sillas de ruedas al igual que en las cebras con respecto a la calzada.
- El amoblamiento urbano y señalización deberá localizarse en una sola franja, de manera que no obstaculice el tránsito de peatones.
- Los sótanos y semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento.
- La partida de rampas para parqueaderos se permite a partir del paramento de la construcción.

- Las edificaciones deberán dar continuidad al paramento predominante. Las fichas normativas darán las pautas particulares para cada sector de la ciudad.
- No se permite la ocupación del espacio público por parte de obras en el espacio privado. En el caso de obras públicas, deberán contar con la señalización y medidas que garanticen la protección de los transeúntes.
- Para el diseño y construcción de vías se tendrán en cuenta las especificaciones técnicas definidas en el “Plan vial de la ciudad de Tuluá 1998 – 2015” en su primer informe denominado: “Inventario y análisis de la situación en 1997 -, criterios básicos para la formulación del Plan Vial” (Capítulo IV).
- Por ningún motivo se podrán construir escaleras exteriores que sobresalgan de la línea de paramento.

Parágrafo. Con el fin de unificar el manejo de obras públicas y ocupación del espacio público, de unificar andenes en la ciudad, definir áreas para las redes de servicios públicos, entre otros aspectos técnicos, corresponderá al DAPD de forma conjunta con las entidades competentes expedir el manual técnico unificado de construcción en el espacio público para el municipio de Tuluá.

Artículo 92. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEOS. Se definen las siguientes normas generales:

- Todos los usos deberán resolver sus parqueos internamente.
- Se prohíbe el estacionamiento y construcción de bahías sobre andenes y vía pública.

Se plantea como norma de parqueaderos la siguiente:

Para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:

Estratos 1 y 2	: Un parqueo por cada 4 Viviendas
Estratos 3 y 4	: Un parqueo por Vivienda
Estratos 5 y 6	: Dos Parqueos por Vivienda

Para Vivienda Multifamiliar.

Estratos 1 y 2	: Un parqueo por cada 4 Viviendas
Estratos 3 y 4, hasta 60 mts ²	: Un parqueo por Vivienda
Estratos 5 y 6, hasta 60 mts ²	: Un parqueo por Vivienda
Estratos 5 y 6, más de 60 mts ²	: Dos Parqueos por Vivienda

Para Areas Comerciales.

Un Parqueo por cada 50 mts² de área comercial vendible

Para la ciudad consolidada deberá establecerse un programa de construcción de parqueaderos, destinado a suplir las demandas del sector comercial e institucional.

Parqueaderos para Visitantes.

Vivienda Estrato 1 y 2	: Un parqueo por cada 10 viviendas.
Vivienda Estrato 3 y 4	: Un parqueo por cada 8 viviendas.
Vivienda Estrato 5 y 6	: Un parqueo por cada 6 viviendas.

En edificios de uso mixto se sumarán los requerimientos para cada uno de los usos.

El número de aparcamientos de los establecimientos hoteleros y de hospedaje se hará de acuerdo a la reglamentación hotelera con resolución No. 303 de abril 28 de 1978.

El número de estacionamientos para salas de cine, teatros y similares es de un lugar /25 espectadores.

Los edificios de parqueaderos podrán construirse con sistema de rampas cuya pendiente no debe exceder del 15% positiva o negativa.

El área de estacionamiento por vehículo será como mínimo de 12.50 M2 más las áreas necesarias para circulaciones con un ancho mínimo de 6 metros teniendo en cuenta que ningún vehículo estacionado pueda impedir la circulación de otro.

Artículo 93. NORMAS PARA ESCOMBRERAS. La localización de escombreras se regirá por los siguientes criterios:

- Deberán estar fuera del perímetro urbano y de expansión.
- No podrán rellenarse áreas de drenajes o acequias
- No podrán localizarse en áreas protegidas o que conforman la estructura ecológica principal del municipio.

CAPÍTULO 8º. LAS FICHAS NORMATIVAS.

Artículo 94. DEFINICIÓN. Las fichas normativas son normas complementarias que desarrollan y detallan las normas generales y que se asignan a polígonos con características homogéneas dentro del territorio urbano y de expansión.

Parágrafo 1. El Alcalde Municipal dispondrá de un plazo de tres meses para promulgar mediante decreto las fichas normativas respectivas.

Parágrafo 2. La Oficina Asesora de Planeación deberá elaborar y colocar a disposición del público, el Plano Oficial Urbano, en Escala 1:2000, el cual deberá contener la información reglamentaria y las reservas y afectaciones del espacio público, para lo cual dispondrá de un plazo de seis meses.

Artículo 95. CONTENIDOS. Las fichas normativas deberán, para cada polígono, establecer los siguientes contenidos:

- Delimitación del Polígono y Codificación.
- Determinantes de las normas estructurales
- Elementos de los sistemas estructurantes que deben ser contemplados en el polígono.
- Objetivo de ordenamiento para la zona.
- Determinantes de las normas generales (áreas de actividad, tratamientos)
- Definición de norma: usos específicos, alturas, aislamientos, parqueos, normas particulares de habitabilidad, requerimientos especiales, normas particulares sobre ejes viales.
- Mecanismos e instrumentos de gestión si son del caso.

CAPÍTULO 9º. DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Artículo 96. DEFINICIÓN: Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Los programas y proyectos de vivienda de interés social deberán estar en consonancia con las disposiciones legales y las establecidas en el presente acuerdo.

Artículo 97. POLÍTICAS: Se definen como políticas de obligatorio cumplimiento para la administración municipal las siguientes:

1. Promover el desarrollo de programas y proyectos de oferta de vivienda de interés social que estén destinados a población con ingresos por debajo de cuatro salarios mínimos legales vigentes con énfasis en la población con ingresos menores a dos salarios.
2. Promover las soluciones de vivienda mediante el programa sitio propio, que aprovechen las urbanizaciones sin construir existentes.
3. Reubicar la población asentada en zonas de riesgo por amenaza natural, prioritariamente la ubicada en áreas de cárcavas
4. **Fortalecer el Fondo de Vivienda Municipal** para que pueda asumir el desarrollo y la implementación de una política social de vivienda de interés social desde la perspectiva de la demanda y no desde la oferta, reestructuración que debe tener en cuenta:
 - a. Que sus políticas apunten a la construcción de vivienda nueva destinada a los grupos de población más vulnerable y de más bajos recursos.
 - b. Que sus programas y proyectos funcionen sobre la base de captación de diversos recursos entre ellos los nacionales así como los subsidios de origen municipal.
 - c. Que sus programas y proyectos den prioridad a la construcción de vivienda nueva y digna, evitando en todo caso la entrega de lotes o soluciones pauperrizantes que continúen deteriorando la calidad de vida.
5. Promover la formación de asociaciones populares de vivienda para el desarrollo de programas de autoconstrucción dirigida.
6. Promover la formación de los miembros de asociaciones populares de vivienda para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de bajos costos y calidad de vida por autoconstrucción u otros métodos y técnicas que tiendan a la optimización de los recursos de acuerdo a las normas vigentes.
7. Generar macroproyectos de vivienda en los que concurren tanto en el sector público como el privado y las comunidades.
8. Mejorar los estándares de calidad de la vivienda y de oferta de espacio público en los proyectos de vivienda de interés social. Establecer el tamaño mínimo del lote bruto destinado a este tipo de vivienda en 90 metros con una oferta de espacio sin inclusión de vías de mínimo de 15m² por habitante, para ser logrados en un plazo de veinte años.
9. Promover el desarrollo e Implementación de nuevas tecnologías y métodos constructivos aplicados a la producción de vivienda.

Artículo 98. CALIFICACIÓN DE SUELO PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Con el fin de garantizar el suelo necesario para atender las demandas de vivienda de interés social y promover la equidad en el desarrollo del territorio, se define que el 44% del área total de expansión será destinada a este uso, lo que equivale a 143.42 Hectáreas.

Artículo 99. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA URBANA. Para facilitar el manejo administrativo de la zona urbana del municipio de Tuluá se adopta la siguiente división por barrios (Ver Mapa US – 05) y comunas (Ver Mapa US – 06), la cual ajusta la definida en el Acuerdo No008 de Mayo de 2000 .

COMUNA 1 (8 barrios):Victoria, Panamericano, El Jazmín, , El Retiro, Fátima, Villa del río, Miraflores, Ciudad Campestre.

COMUNA 2 (7 barrios):San Vicente de Pau, Franciscanos, Alvernia, Céspedes, Nuevo Alvernia, Entre-rios, La Rivera .

COMUNA 3 (12 barrios): Villanueva, Popular, Morales, Estambul, La Inmaculada, San Antonio, El Bosque, Asoagrín, Santacruz, El Dorado, El Cóndor, Santa Rita del Río, Morales.

COMUNA 4 (5 barrios): Las olas, Escobar, Palobonito, Tomás Uribe Uribe, El centro

COMUNA 5 (13 barrios): Sajonia, Salesianos, La Merced, Las Acacias, Lusitania, 12 de Octubre, El Príncipe, Avenida Cali, San Carlos, La Bastilla, El Lago, El Laguito, Conjunto residencial Lusitania.

COMUNA 6 (13 barrios): Pueblo Nuevo, La Esperanza, Las Delicias, Bolívar, Playas, San Pedro Claver, Asoagrín Farfán, Progresar, La Ceiba, Marandua, El Pinar, Chilicote, 350 Años.

COMUNA 7 (23 barrios) : Barrio Rojas, Rubén Cruz Vélez, El Porvenir, Las Américas Farfán, Departamental, La Quinta, Nuevo Farfán, La Campiña, Laureles I Laureles II , El Descanso, Villa del Sur, Guayacanes, Prados del Norte, Las Veraneras, José Antonio Galán, Los Olmos, Juan Lemos Aguirre, Los Tolues, Las Nieves, El Limonar, Villa Liliana.

COMUNA 8 (11 barrios): Municipal, Chiminangos, El Horizonte, Horizonte, Santa Isabel, La Independencia, Bosques de Maracaibo, Jorge Eliécer Gaitán, San Luis, El Refugio, Los Diablos Rojos

COMUNA 9 (14 barrios): Maracaibo, El Jardín, La Graciela, Villa Colombia, El Palmar, Riopaila, Portales del Río, Juan XXIII, Alameda I , Alameda II, El Bosquecito, Samán del Norte, Internacional, Siete de Agosto

TÍTULO IV

EL COMPONENTE RURAL

CAPÍTULO 1º.- EL MODELO TERRITORIAL RURAL

Artículo 100. POLÍTICA GENERALES. Son políticas del modelo territorial rural:

1. Mejorar las condiciones de productividad e ingreso de la zona rural, para lo cual se plantean las siguientes acciones :

- Fomentar grupos asociativos productivos entre los campesinos, de acuerdo a la especialización que tiene la zona con el fin de mejorar su márgenes de productividad y garantizar la comercialización.
- Fomentar políticas de mercadeo eficaces
- Identificar y fortalecer como interlocutores a las agremiaciones campesinas.
- Articular el mercado y la producción campesina a la industria local y a los almacenes de cadena radicados en la ciudad, buscando generar que la oferta agrícola y pecuaria sea demandada en primera instancia por el municipio y sus redes de intercambio regional.
- Generación de un Centro de insumos y maquinaria agroindustrial de la región en la zona de la ciudad de servicios.

2. Generación de facilidades para la producción de la zona rural, mediante la implementación de las siguientes acciones:

- Especializar las zonas productivas de la zona rural y en función de dicha especialización deberán desarrollarse las facilidades en equipamientos o similares que mejoren la realización de dichas actividades. Esta acción irá acompañada de centros de información especializados en la parte agropecuaria, ubicados en la zona rural.
- Generar políticas de préstamos, incentivos, asistencia técnica, mercadeo, a nivel municipal, que se articulen con los de otros niveles territoriales.
- Fomentar la creación de un centro de acopio urbano con pequeños centros de acopios satélites rurales, que se regulen bajo la misma dinámica del centro de acopio urbano regional.

3. Reducción de la frontera agrícola y pecuaria y adecuación productiva al uso potencial del suelo para lo cual serán necesarias las siguientes acciones:

- Desarrollar innovaciones tecnológicas que posibiliten el aumento de la producción agrícola por unidad de área.
 - Optimizar la producción pecuaria con el paso de actividades de tipo extensivo a semi-intensivas e intensivas.
 - Garantizar condiciones permanentes de mercadeo con el fin de que lo producido en la zona rural responda a las condiciones del mercado.
 - Reducir la frontera agropecuaria sobre las áreas de producción de agua y protectoras de ríos, quebradas y cuerpos de agua.
4. Innovación tecnológica y mejora en las condiciones actuales de explotación del campo, a través de diversificación de cultivos, de desarrollo tecnológico y promoción de tecnologías limpias para la producción, con el fin de entrar en los mercados verdes.
5. Mejoramiento de la calidad de vida de la población de las zonas rurales, mediante acciones tendientes a:
- Crear y mejorar la vivienda rural
 - Incentivar y orientar la educación rural en áreas que tengan que ver con la formación agrícola y pecuaria.
 - Ofrecer servicios culturales a la población del campo y apoyar las expresiones creativas y artísticas campesinas.
 - Aumentar la cobertura de los servicios públicos, con especial énfasis en saneamiento básico, educación, salud y comunicaciones.
 - Pavimentación del anillo Vial a Barragán y Santa Lucía, con el fin de mejorar la accesibilidad e integración.
 - Garantizar recursos para la educación rural que sean orientadas hacia el campo y su producción.
 - Aumentar las coberturas de los servicios públicos, con especial énfasis en saneamiento básico (acueducto y alcantarillado) y comunicaciones.
6. Promoción de nuevas actividades en la zona rural para:
- Explotar el ecoturismo, con diferentes tratamientos dependiendo de las zonas, aprovechándose todo el potencial existente en el municipio al respecto.
 - Implementar empresas de transformación de los productos agrícolas con el fin de generar un valor agregado que beneficie a la población rural.
7. Consolidar la red de centros poblados del municipio, fortaleciéndolos como epicentro de la actividad rural, a partir de la definición de las unidades de manejo administrativo, especializándolos de acuerdo a la vocación de su área de influencia, fomentando nuevas actividades urbanas y la solución a los problemas básicos de desarrollo.
8. Creación de fondo rotatorio para crédito agropecuario sustentable, para lo cual se hace necesario:
- Establecer convenios de cooperación institucional - empresa privada – gremios y ONG'S para el fomento agropecuario sostenible.
 - Manejar los recursos económicos a través de una fiducia bancaria.
 - Crear un reglamento y comité para la aprobación de créditos.
 - Establecer mecanismos de vigilancia y control de las actividades agropecuarias realizadas mediante los créditos.
9. Des-incentivar la localización de la población en las áreas componentes de la estructura ecológica principal, en especial en áreas de páramo y del corredor biológico, a partir de procesos concertados que garanticen la reubicación de la población existente sin pérdida de sus condiciones de vida y de sustento económico.

10. Promover la nucleación de la población rural en los centros poblados existentes, buscando dotarlos a nivel de servicios sociales, equipamientos productivos especializados y áreas recreativas.

CAPÍTULO 2º. POLÍTICAS PARA EL MANEJO DEL SUELO RURAL

Artículo 101. USOS DEL SUELO RURAL

La propuesta de manejo y uso de la plataforma territorial del municipio de Tuluá, se desarrolló basados en la determinación de zonas resultantes de la distribución y ubicación espacial de:

- Usos Propuestos para el Suelo Rural
- Uso potencial del suelo en la zona de ladera
- La metodología utilizada para la determinación del uso y manejo de los suelos de ladera integra los factores más influyentes y limitantes en la conservación y productividad de estos. Se calificaron cinco (5) diferentes factores: erosión, susceptibilidad a la erosión, precipitación, pendiente y profundidad efectiva del suelo, cuyos valores y rangos se presenten en el siguiente cuadro.

PENDIENTE %	PROFUNDIDAD EFECTIVA (Cm)	EROSIÓN	SUCEPTIBILIDAD A LA EROSIÓN	PRECIPITACIÓN (mm/año)
<3	Muy superficial (<25)	Sin erosión	Muy baja	<1000
3-12	Superficial (25-50)	Ligera	Baja	1000-1250
12-25	Mod. / profundo (50-75)	Moderada	Media	1250-1750
25-50	Profundo (75-100)	Severa	alta	>1750
<25	Muy profundo (100)	Muy severa		
>50	Superficial a moderado/ profundo (25-75)			
50-100	Mod./ profundo a muy profundo (50-100)			
>100				

El uso potencial puede definirse como la capacidad natural que posee las tierras para producir o mantener una cobertura vegetal; para el desarrollo de cada cobertura vegetal o cultivo que se establezca en una zona, los suelos deben ofrecer condiciones relacionadas con el anclaje de las raíces, suministro de nutrientes y posibilidades de labores o simplemente la capacidad de mantener los procesos de sucesión natural. Para identificar el uso potencial de un suelo se necesita un análisis detallado y riguroso de las características de los suelos y su relación con el material geológico y/o parental y con las condiciones del clima. El uso potencial de los suelos puede considerarse bajo las siguientes agrupaciones.

TIERRAS CULTIVABLES:

Comprenden todas las áreas que son aptas para la producción de cosechas, la clase de agricultura que se puede realizar en ellas, varía desde plenamente mecanizada para zonas planas, hasta exclusivamente manual para las zonas de ladera. En el municipio de Tuluá estas tierras ocupan 19.414.78 hectáreas siendo un 21.3% del territorio. Estas pueden subdividirse así:

TIERRAS CULTIVABLES (C1):

Corresponden a esta unidad todos los terrenos planos a ligeramente planos, con pendientes menores del 3% con suelo profundos, es decir, sin ninguna limitación para el desarrollo de las raíces, como piedras u horizontes cementados, admiten amplia gama de cultivos y plena mecanización; no presenta erosión y tampoco son susceptibles a ella; en esta sub. unidad deben instalarse preferiblemente los cultivos limpios (CL) y semi-limpios (CSL).

TIERRAS CULTIVABLES (C2):

La conforman terrenos ligeramente ondulados y ondulados con pendientes entre el 3% y el 12% con suelos moderadamente profundos, es decir, pueden presentar ligeras limitaciones para algunos cultivos de raíces muy profundas; exigen algunas prácticas sencillas de conservación de suelos y tienen algunas restricciones

para el pleno uso de la maquinaria agrícola. Puede presentarse erosión actual de moderada a ligera y susceptibilidad baja a la erosión; preferiblemente pueden ser utilizadas para cultivos semilimpios (CSL) y limpios (CL) con prácticas de conservación. Esta unidad incluye áreas aluviales del trópico húmedo para asociaciones agro-forestales, con especies propias de la región (yuca, chontaduro, bore, borojó).

TIERRAS CULTIVABLES (C3):

La conforman terrenos fuertemente ondulados a quebrados con pendientes comprendidas entre el 12 y el 25%. Pueden poseer suelos moderadamente profundos hasta muy profundos, mecanización restringida, únicamente maquinaria de tracción animal y la gama de cultivos que se pueden ubicar en ellas es limitada, preferiblemente cultivos densos que den buena cobertura al suelo, tengan alta capacidad radical y de macollamiento y no exijan abundantes labores agronómicas y culturales; son exigentes en prácticas de conservación de suelos, pueden presentar erosión actual ligera o moderada, y la susceptibilidad a la erosión es baja.

TIERRAS CULTIVABLES (C4):

La conforman terrenos fuertemente quebrados a escarpados con pendientes comprendidas entre el 25% y el 50%. Con suelos moderadamente profundos a muy profundos. La gama de cultivos que se pueden ubicar en ellas es muy limitada se reducen a aquellos que den cobertura de semi-bosque o poli-bosque multiestrata como café y cacao con sombrío, las prácticas de conservación de suelos que exigen son abundantes, necesarias y de carácter obligatorio, éstas deben hacerse a mano sin admitirse la mecanización.

TIERRAS PARA PRADERAS DE PASTOREO (P)

Para el municipio de Tuluá estas tierras ocupan 2670.83 hectáreas, siendo un 2.9% del territorio. Incluyen terrenos planos a fuertemente quebrados y escarpados con pendientes menores del 40%; la profundidad efectiva puede variar entre 20 y 50 cms; generalmente presentan limitaciones severas en la profundidad, por aspectos físicos y/o químicos (horizontes cementados, capas de piedras o rocas, estratos salinos, altos contenidos de aluminio o sodio, cambios de textura abruptos), buena estabilidad geológica con erosión actual y poca susceptibilidad a la misma, exigen prácticas de manejo selectivas para los potreros y para el ganado, tales como: siembras y fertilización de pasto, división de potreros, hacer mezclas de gramíneas y leguminosas, ubicar adecuadamente los salegares y bebederos, rotación de potreros, limpiezas y acciones sanitarias en el ganado.

TIERRAS PARA ESTABILIZACIÓN (AF):

Comprende los terrenos con erosión severa y muy severa y las tierras misceláneas, como los afloramientos rocosos o zonas con altos contenidos de sales, que no permiten establecer ningún tipo de cobertura pero que por su condición natural y su ubicación geográfica tienen un alto valor económico, social o ambiental, por lo cual ameritan ser recuperadas, aún cuando estén presentes en cualquier tipo de relieve, pendiente o condiciones climáticas; los tratamientos para estos terrenos pueden ser: aislamiento, estimular la sucesión natural, coberturas especiales de pastos con árboles forrajeros especialmente leguminosas, manejo de aguas de escorrentía, algunas de las áreas pueden ser manejadas con árboles frutales y tratamiento similares a materas o macetas. En el territorio 17.228.26 hectáreas son para estas tierras las cuales son el 18.9%.

TIERRAS FORESTALES:

A nivel del territorio municipal estas tierras representan el 39.6% con un área de 36.072.43 hectáreas. Son aquellas que por su naturaleza ecológica (topografía, geología, suelo, clima) o legal, deben permanecer siempre por largos periodos con una cobertura vegetal arbórea o arbustiva que asegure una adecuada protección del suelo, la regulación hidrológica y la conservación del recurso forestal, poseen factores ecológicos que las hacen muy susceptibles de degradación, se suceden en ellas eventos climáticos

adversos (lluvias torrenciales, granizadas) que limitan el desarrollo de la mayoría de los cultivos agrícolas y restringen las labores agronómicas frecuentes (limpiezas, arados, cosechas, riegos).

Las tierras forestales pueden clasificarse así:

TIERRAS FORESTALES (F1):

Son aquellas que permiten la producción permanente de maderas y otros productos del bosque, bajo prácticas de manejo que no alteren el régimen hidrológico de las cuencas y la conservación de los suelos, sin reñir con las tierras potenciales para cultivos agrícolas o praderas; las tierras forestales productoras permiten aprovechamiento total o parcial de los bosques, siempre y cuando estén sujetas a su manejo silvicultural y de cosecha apropiados. Los bosques presentan uno o dos estratos y alta densidad de copas, brindando buena protección al suelo. Ejemplo: cultivos de pino y eucaliptos, cultivos silvo-agropecuarios.

Las tierras forestales productoras presenta en conjunto las siguientes características biofísicas:

- Relieve quebrado con pendiente menor al 50%.
- Suelos profundos y muy profundos (menor 90 cms.).
- Presencia de erosión ligera y moderada.
- Aceptan hasta baja estabilidad geológica (presencia de fallas o materiales geológicos muy alterados).
- Las condiciones climáticas apropiadas pueden fluctuar entre los 1200 a 2500 msnm, de 1500 a 2500 mm de precipitación promedio / año, pueden tolerar lluvias torrenciales entre 25 y 50 mm/aguacero (aguaceros con más de 25mm en zonas de cordillera, ocasionan inestabilidad en los suelo por sobresaturación).

TIERRAS FORESTALES (F2)

Son aquellas cuyas condiciones ecológicas exigen la presencia de una cobertura forestal permanente, permitiendo un aprovechamiento ordenado del bosque (cuarteles, fajas, entresacas), con prácticas exigentes de manejo de suelos, protección hidrológica, labores silvi-culturales y de cosecha (sistema de cables, toboganes). Los bosques deben presentar cobertura multiestrata y alta densidad de copas para brindar buena protección al suelo.

Las tierras forestales protectoras – productoras presentan en conjunto las siguientes características biofísicas:

- Relieve escarpado con pendientes entre el 50 y 75%.
- Suelos moderadamente profundos, mayores de 50 cms.
- Presencia de erosión ligera, moderadamente o severa.
- Aceptan hasta mediana y alta inestabilidad (presencia de fallas, material geológico inestable o muy alterado).
- Las condiciones climáticas pueden fluctuar entre 700 a 3200 msnm y la precipitación puede variar desde menor de 1500 hasta mayor de 2500 mm al año pueden soportar lluvias torrenciales hasta más de 50 mm por aguacero.

Incluye las zonas del trópico húmedo con relieve plano a escarpado, donde las condiciones climáticas (lluvias hasta más de 800 mm) exigen asociaciones agro-forestales o bosques, para garantizar la conservación del medio y el reciclaje de elementos.

TIERRAS FORESTALES (F3)

Son aquellas que por sus condiciones ecológicas exigen una cobertura boscosa o similar permanente, por ser estas áreas muy susceptibles de degradación y muy vulnerables de perder su estabilidad dinámica; son tierras que exigen manejo con fines exclusivamente proteccionistas de cuencas hidrográficas, flora, fauna,

protección de embalse, nacimientos de agua y trayectoria de cauces, refugios de fauna y flora, aspecto necesario para lograr la conservación del ecosistemas, con prelación a obtener un beneficio social.

Las tierras forestales protectoras pueden declararse por una legislación especial, orientada a su protección y control.

Las tierras forestales protectoras se caracterizan en su conjunto por los siguientes parámetros biofísicos:

- Relieve muy escarpado con pendientes mayores del 75%.
- Suelos generalmente o muy limitados por aspectos de afloramientos rocosos, tierras cenagosas, playas inundables periódicamente, cauces abandonados (madres viejas), escombros de exploraciones mineras.
- La erosión generalmente severa y muy severa y la susceptibilidad a la misma es alta.

La inestabilidad geológica es muy alta (presencia de fallas activas, derrumbes, materiales metamórficos muy alterados:

- La precipitación puede ser extrema o muy alta (mayor de 3000 mm), o muy baja (menor de 1000 mm).
- La torrencialidad de los aguaceros puede ser muy alta (mayor de 500mm/aguacero).
- El manejo de estas tierras debe orientarse hacia la evolución natural de los ecosistemas (proceso de sucesión natural o inducida con aislamiento de áreas muy degradadas).
- Los beneficios adicionales a la protección ecológica se pueden obtener por el uso racional de subproductos del bosque, exclusivamente con fines domésticos, sin atentar contra la estructura y funciones propias del bosque. Los bosques del trópico húmedo se incluyen en esta unidad.

TIERRAS DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES

Son aquellas que poseen valores excepcionales para el patrimonio nacional, debido a sus características naturales, culturales o históricas, son importantes para el patrimonio nacional, en beneficio de todos los habitantes de la nación, y por tanto se han reservado y declarado como tales, generalmente se encuentran amparadas por una legislación especial y en nuestro territorio ocupan 355.58 hectáreas que representan el 0.4% del área municipal.

En el siguiente cuadro se hace la relación de los usos potenciales de zona de ladera para el municipio de Tuluá.

SIMBOLO	ÁREA Ha.	%
TIERRAS CULTIVABLES		21.3
C2	551.21	
C3	2914.22	
C4	15949.35	
PASTOREO		2.9
P	2670.83	
TIERRAS FORESTALES		39.6
F1	16359.11	
F2	4347.10	
F3	15172.57	
TIERRAS PARA ESTABILIZACIÓN		18.92
AF	17228.26	
TIERRAS DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES		0.4
R	355.58	

Hubo algunas áreas en las que no conjugó ninguna de las combinaciones de características de los factores que determinan las categorías de uso potencial. En éstas se asignó una categoría teniendo en cuenta la prioridad de conservación de los suelos.

La categoría C3 se recomiendan principalmente en las llanuras aluviales de los ríos Tuluá - Morales y abanicos intra-colinados disectados con baja inclinación, relieves asociados a depósitos aluviales. La categoría AF está relacionada con relieves de vertientes largas a muy largas de la parte media, combinadas con las categorías F1 y C4 debido a la variabilidad de la geoforma; también forman una franja en la parte alta, la cual coincide con una franja donde predomina un clima perhúmedo. El área que presenta una mayor potencialidad para implementar una categoría F1, está ubicada sobre un relieve periglacial de vertientes largas de baja inclinación denominada con el símbolo Mpg. En la parte más alta del territorio cerca a la cresta de la cordillera central se recomienda una categoría R, allí predomina el relieve glacial con vertientes escarpadas y con presencia de geoformas de circos glaciares, valles en "U" y morrenas glaciares.

Uso potencial del suelo en la zona plana

Esta clasificación tiene ocho clases de suelos que para nuestro municipio utilizaremos específicamente para la zona plana.

CLASE I: Suelos para agricultura y/o ganadería extensiva, de uso inmediato para prácticas de manejo acordes con los sistemas técnicos de explotación (rotación de cultivos, fertilización, control de plagas y enfermedades, etc), por ser de relieve plano (pendiente 0 a 3%) no susceptibles de erosión, exentos de inundaciones, de drenaje natural bueno que evite los encharcamientos perjudiciales para el desarrollo de los cultivos, de fácil laboreo mediante el uso de maquinaria agrícola y libre de sales nocivas para las plantas. En ocasiones puede ser necesario el uso de prácticas sencillas de adecuación (drenajes, riesgos, remoción de piedras, rocas u otros impedimentos, etc).

CLASE II: Suelos potencialmente aptos para agricultura y/o ganadería intensivas de uso estacional, en relieve plano (pendiente 0 a 3%), no susceptibles de erosión con inundaciones irregulares o periódicas pero pasajeras, de drenaje natural imperfecto que ocasiona encharcamientos rápidos y ligeramente afectados de sales nocivas. Para su explotación permanente e intensiva requieren prácticas moderadas de educación (control de inundaciones, drenajes, desalinación, riesgos, remoción de piedras, rocas y otros impedimentos, etc).

CLASE III: Suelos potencialmente aptos para agricultura y/o ganadería intensiva, de uso ocasional de relieve plano cóncavo (pendiente 0 a 1%) no susceptibles de erosión que sufren inundaciones periódicas manteniéndose gran parte del año bajo el agua, y por lo tanto muy pobremente drenados y pantanosos y fuertemente afectado de sales nocivas para las plantas. Para ser utilizados permanentemente e intensivamente, deben ser sometidos a prácticas especiales de adecuación (control de inundaciones, drenajes, desalinación, riegos, remoción de piedras, rocas u otros impedimentos, etc).

CLASE IV: Suelos principalmente aptos para ganadería de relieve ondulado plano o quebrado (pendiente de 1 a 25%) con presencia de fragmentos gruesos (piedras y rocas) que obstaculicen el laboreo, y/o susceptibles de erosión ligera o moderada, pero en los lugares de menor pendiente pueden cultivarse, previa remoción de piedras, rocas y otros impedimentos que se presenten, bajos prácticas intensivas de conservación de suelos, o en los de mayor pendiente, con cultivos permanentes o semi-permanentes (café, cacao, frutales, caña de azúcar, etc), siempre empleando sistemas de conservación de suelos.

CLASE V: Suelos para bosques, ganadería extensiva, cultivos permanentes (café, cacao, frutales, etc), o semi-permanentes (caña de azúcar, fique, etc), pero con prácticas intensivas de conservación de suelos por ser de relieve fuertemente ondulado o quebrado (pendiente 25% a 50%), con abundante presencia de fragmentos gruesos (piedras y rocas) y/o susceptibles de erosión moderada o severa en pendientes menores, además suelos de la clase IV y VI en complejo, difíciles de separar por la gran frecuencia de alternación con que aparecen.

CLASE VI: Suelos únicamente para bosque, por ser de relieve escarpado (pendiente mayor del 50%) con abundante presencia de fragmentos gruesos (piedras y rocas) y/o muy susceptibles de erosión severa o muy severa en menores pendientes.

CLASE VII: Suelos para bosques de difícil recuperación, de relieve escarpado, en donde la erosión ha destruido gran parte de perfil y bajo condiciones de clima seco.

CLASE VIII: Suelos improductivos por afloramientos de roca (esqueléticos) o por pérdida total del perfil, en donde los planes de recuperación (reforestación) son impracticables. Además suelos situados a alturas superiores a los 4.000 m.s.n.m, de condiciones ambientales inadecuadas para la vida del hombre, o para el establecimiento de explotaciones agropecuarias del valor económico.

En el siguiente cuadro se hace una relación de los usos potenciales en la zona plana del territorio municipal. Para el caso de Tuluá se tomaron cinco categorías de suelos para la clasificación en la zona plana según metodología USDA en la que los suelos pueden o no tener limitaciones en algunos casos en la zona radicular en otros por exceso de humedad y en otros ambos.

DESCRIPCIÓN	SIMBOLO	ÁREA Ha.	%
Suelo sin o con pocas limitaciones, permiten cultivos intensivos con sistemas de riegos y usos de maquinaria	IS	885.3	0.97
Suelos con algunas limitaciones necesita ligeras prácticas de conservación, permiten cultivos perennes y permanentes con limitaciones en la zona radicular.	IIS	3804.73	4.18
Suelos con limitaciones, necesitan de prácticas moderadas permiten cultivos perennes y permanentes. Con limitaciones en la zona radicular.	IIIS	5851.79	6.43
Suelos con bastantes limitaciones, necesitan prácticas de conservación, permiten cultivos permanente o semi-permanentes. Con limitaciones en la zona radicular.	IVS	591.96	0.65
Suelos que pueden ser mejorados y disminuir sus limitaciones con adecuadas prácticas de manejo, permiten pastos y bosques. Con limitaciones en la zona radicular.	VS	246.35	0.27
Suelos con limitaciones necesitan ligeras prácticas de conservación, permite cultivos perennes y permanentes con limitaciones en la zona radicular.	IIIIH	44.82	0.5
Suelos que pueden ser mejorados y tener menores limitaciones, permiten pastos y bosques. Con problemas por exceso de humedad	Vh	433.47	0.48
Suelos con bastantes limitaciones necesitan prácticas de conservación, permiten cultivos permanentes o semi-permanentes con limitaciones en la zona radicular.	IVsh	1063.40	1.17
Suelos con bastantes limitaciones permiten cultivos permanentes o semi-permanentes con limitaciones en la zona radicular y problemas por exceso de humedad.	Vsh	347.10	0.38
Suelos con bastantes limitaciones, necesitan prácticas de conservación permiten cultivos permanentes o semi-permanentes. Susceptibles a la erosión y con limitaciones en la zona radicular.	IVes	748.37	0.82
Zona urbana	Zu	1148.58	1.26
Pista aeropuerto	Pista	41.07	0.05
Sin estudio	SE	106.87	0.12

MANEJO DEL SUELO RURAL

Para el manejo del suelo rural, se establece:

Conservación, preservación.

Dentro de esta asignación de acuerdo con las categorías definidas y espacializadas en el capítulo ambiental, podrán darse:

Conservación Estricta

Es un grado de protección, donde solo se permitirán actividades de conservación, dejando desarrollar naturalmente la vegetación nativa.

Áreas de Reserva Natural Protectora

Corresponden a áreas de bosque natural y rastrojo alto mantenidas para la protección de nacimientos y corrientes de agua principalmente. Esta cobertura boscosa ayuda a prevenir los riesgos de avalanchas.

Además, es muy importante el mantenimiento de estos parches de bosque que se constituyen en refugio de muchas especies de fauna. Esta área debería ser mayor para cumplir satisfactoriamente con los objetivos de conservación de fuentes de agua. Sin embargo, por la ausencia de una valoración de sus aportes en el suministro de bienes y servicios, son considerados espacios improductivos desde el punto de vista económico y suman una carga tributaria a sus propietarios haciendo que estas zonas vayan en disminución en beneficio de la expansión de la frontera agropecuaria.

Áreas de Conservación.

Corresponden a las áreas de páramo de gran importancia debido a su alto grado de endemismo además por considerarse como un factor para la producción y regulación de agua (no menos del 25% de la oferta hídrica para abastecer el país se encuentra en los páramos) y son muy vulnerables al uso antrópico; estas áreas junto con el bosque de niebla son de vital importancia en la regulación de los recursos hídricos. Además poseen una flora y una fauna que las hacen importantes desde el punto de vista ecológico. Esta área debe conservarse en el mejor estado posible debido a su importancia tanto en lo económico como en lo ecológico. Deben eliminarse paulatinamente las actividades que lo impacten negativamente como la ganadería; el costo ambiental y socioeconómico de la conservación de este ecosistema no debe recaer exclusivamente en los propietarios del ganado. El sector beneficiario de los recursos hídricos que se generan en la zona alta montaña es muy amplio, por lo tanto igual debe ser la participación de los diferentes actores en su conservación.

Áreas de Especial Significado Ambiental

Se ubican varias categorías que incluso pueden traslaparse como:

Áreas pertenecientes al sistema de Parques Nacionales Naturales (S.P.N.N).

Áreas de Manejo Especial

“Son aquellas que se delimitan para la administración, manejo y protección del ambiente y de los recursos naturales renovables” según artículo 308 del Código de los Recursos Naturales Renovables.

Alta fragilidad ecológica (humedales (ley 357/97–convención RAMSAR), enclaves, desiertos y semi-desiertos)

Áreas de Interés Ambiental

Se puede tomar como lo que hay por identificar, estas áreas pueden ser determinadas en el nivel urbano, de expansión o rural; y se debe fundamentar en los argumentos del Ministerio de Medio Ambiente y el conocimiento local; y se debe definir su clasificación como por ejemplo como suelo de protección ambiental, esto implica que la urbanización y demás actividades afines serán restringidas.

Conservación Activa

Es un grado de protección, en donde existen recursos en explotación los cuales deben ser conservados para evitar su agotamiento.

De Regeneración y Mejoramiento

Grado de protección asignado a áreas fuertemente degradadas destinándose solo actividades de recuperación.

Agricultura tradicional

Esta agricultura también contiene la llamada agricultura de subsistencia. En este tipo de agricultura predominan la labranza con tracción animal y manual, se realiza con una baja intensidad y se práctica cierta escala de comercialización de sus productos. La mayoría de las pequeñas parcelas donde se práctica este tipo de agricultura, se combina a veces con agricultura medianamente tecnificada, están asociadas a grandes potreros que predominan en el paisaje.

Agricultura medianamente tecnificada

En la agricultura medianamente tecnificada se utilizan técnicas agrícolas fundamentadas en una alta producción combinadas con prácticas tradicionales.

Agricultura mecanizada e intensiva

En este tipo de agricultura se incluyen los cultivos que requieren una alta inyección de tecnología para obtener al mismo tiempo una alta producción por unidad de área. Este tipo de agricultura se práctica en la llanura aluvial de inundación del río Cauca, cubetas de la planicie aluvial de piedemonte, es decir, en lo que es denominado con el nombre genérico de “zona plana”.

Ganadería extensiva y/o sobre pastoreo

Tipo de ganadería donde el número de cabezas de ganado por unidad de área es bajo o muy bajo.

Ganadería semi-intensiva e intensiva

Tipo de ganadería donde el número de cabezas de ganado por unidad de área es mediano o muy alto respectivamente.

- Extracción de madera para consumo
- Cultivos limpios y semilimpios
- Cultivos con bajo o mediano número de individuos vegetales por unidad de área, respectivamente.
- Cultivos densos
- Cultivos con gran número de individuos vegetales por unida de área.
- Cultivos que den cobertura de semi-bosque, cultivos con sombrío abundante.
- Cultivos que proporcionará abundante sombrío, recomendados en terrenos muy escarpados con pendientes entre 25 y 50%. Requieren actividades de conservación de suelos realizadas a mano.
- Policultivos de multiestrato (cultivo mixto permanentes que dan sombrío recomendada en zonas con pendiente)
- Cultivos mixtos permanentes, que proporcionan sombrío, se recomienda en zona fuertemente escarpados o escarpados. Exigen prácticas de conservación de suelos abundantes y obligatorias, las que se deben realizar a mano.

Práctica silvopastoril

Los modelos silvo-pastoriles combinan la producción de pastos para la ganadería con la siembra de árboles forrajeros como el matarratón (*Glyricidia sepium*), leucadena (*leucadena leucocephala*), algarrobo (*hymenea curbaril*), pisamo (*eritrima poeppigiana*). Este modelo establece la siembra de especies arbóreas o arbustivas dentro de los potreros o como cercas vivas, cuyo follaje puede ser suministrado con complemento alimenticio proporcionando sombra y alimento al ganado.

Acciones de Manejo para el Suelo Rural

Para lugares específicos se definieron algunas acciones de manejo, que no se encuentran explícitas en las potencialidades del uso del suelo:

- Diseñar e implementar obras de arte dependiendo del grado de amenaza.
- Hacer petición de sustracción de áreas de producción existentes en la reserva forestal central
- Hacer petición de sustracción de áreas de producción existentes en la reserva forestal del Pacífico.
- Hacer petición de sustracción de áreas de producción existentes en la reserva forestal del Municipio de Tuluá.
- Reubicar las viviendas existentes en la zona.
- Evitar quemas de cultivos.

CAPÍTULO 3º. SISTEMAS ESTRUCTURANTES RURALES.

Artículo 102. POLÍTICAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. Son políticas de servicios públicos para las zonas rurales:

- Promover las gestiones pertinentes que garanticen el manejo y disposición final de aguas lluvias y residuales, al igual que la recolección y disposición final de residuos sólidos, químicos y tecnológicos, lodos y escombros en el suelo rural, específicamente los productos en las cabeceras de corregimientos y otros asentamientos nucleados y/o dispersos existentes.
- El municipio de Tuluá, ejecutará las acciones necesarias tendientes a ordenar el crecimiento de sus centros poblados a través de la delimitación de un perímetro sanitario y de la prohibición de proyectos urbanísticos en la periferia de estos, generando la densificación de población y garantizando así una eficiente prestación de los servicios públicos básicos.
- En el corregimiento de Aguaclara, La administración municipal encargará los estudios técnicos para solucionar los problemas actuales de alcantarillado y acueducto, de acuerdo al Plan especial.
- **Las empresas prestadoras de servicios públicos de acueducto y alcantarillado**, actuará dentro de la actual área suburbana del corregimiento de Aguaclara y no entregará viabilidad de servicios públicos a proyectos urbanísticos. Hasta que el Plan especial determine la política a seguir. Con base en lo anterior la oficina de Planeación Municipal y la Curaduría Urbana controlaran el crecimiento urbano de este centro poblado hasta tanto no se ejecuten las obras de alcantarillado y acueducto necesarias para solucionar los problemas actuales.
- El municipio de Tuluá, ejercerá los controles necesarios para garantizar una excelente prestación de servicios públicos y domiciliarios en los centros poblados del sector rural y coordinará con la Junta Administradora de Acueducto y Alcantarillado de estos sectores el buen manejo de estos servicios.
- El municipio de Tuluá, hará las gestiones necesarias para la construcción de un nuevo pozo profundo en el corregimiento de Campoalegre, **La Palmera, Tres Esquinas y Nariño estudios de este último corregimiento ya elaborado**, así como la adecuación de la red de acueducto y alcantarillado del centro poblado.

Artículo 103. SISTEMA VIAL RURAL El sistema vial rural está comprendido por la totalidad de las vías que permiten la movilidad de la población de la zona rural y la movilización de los productos agrícolas y pecuarios. Se clasifican en tres niveles:

Vías de Primer Nivel.

Comprenden las vías que comunican toda el área rural del municipio entre sus corregimientos y veredas y a su vez con el área urbana.

Vías de Segundo Nivel.

Corresponden a caminos y vías que conducen de los predios a las vías de primer nivel.

Vías de Tercer Nivel.

Corresponden a caminos de herradura, servidumbres que permiten la comunicación entre predios rurales.

Hacen parte del sistema vial rural de primer nivel:

DESCRIPCION	JUSTIFICACION	ACTIVIDADES A REALIZAR
Vías rurales principales: Comprende las vías que comunican toda el área rural del municipio entre sus corregimientos y veredas y a su vez con el área urbana.		
Alta Flor	<ul style="list-style-type: none"> Tramo necesario para comunicar el corregimiento de Alta flor en la parte alta del municipio 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura de 6km de carretera
La Palmera		<ul style="list-style-type: none"> Balastaje La Palmera-Nariño Pavimentación de la vía principal y andenes.
Corregimiento de Campoalegre	<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> Balastaje y recuperación de 5.5kms de vía desde el Coliseo Benicio Echeverry hasta el corregimiento de Campoalegre (expansión urbana) Balastaje de los callejones del corregimiento. Pavimentos en los callejones pendientes en el corregimiento Andenes a ambos lados de la vía principal.
Cenegueta		<ul style="list-style-type: none"> Balastaje y recuperación de 4kms de vía desde la escuela de Policía Simón Bolívar, hasta Loma Redonda
Vía Aguaclara	<ul style="list-style-type: none"> Por ser eje principal de acceso se hace necesario adecuar las vías para la circulación peatonal 	<ul style="list-style-type: none"> Construcción de andenes a cada lado de 1.50m en los predios que conservan actividades rurales debe correr los linderos de borde de la vía (cercos) desde la ciudad de Tuluá. Pavimentación callejones pendientes Balastaje y recuperación de 4 kms. de vía desde la vereda Sabaletas, hasta el corregimiento de Aguaclara
Vía los Caímos	<ul style="list-style-type: none"> Mejoramiento 	<ul style="list-style-type: none"> Ampliación desde la Selva hasta el Papayal. Construcción puente del Papayal. Sobre el río Tuluá Balastaje y recuperación de 5 kms. de vía entre los Caimos y la Selva
Tuluá San Rafael		<ul style="list-style-type: none"> Ampliación y pavimentación
Tres Esquinas-Bocas de Tuluá	<ul style="list-style-type: none"> Mantenimiento 	<ul style="list-style-type: none"> Balastaje y recuperación de 6.5 kms. de vía Balastaje y recuperación de 5 kms. de vía entre Tres Esquinas y la Palmera Balastaje, recuperación de 1.15 kms. de la vía el Callejón Cunchipá Recuperación y balastaje de 1 km. de vía en el callejón Las Viudas.

		<ul style="list-style-type: none"> • Pavimentación de 2.5kms de vía desde la vereda El Cairo hasta Comfamiliar • Construcción de andenes.
CORREGIMIENTO DE NARIÑO		<ul style="list-style-type: none"> • Pavimentos en los callejones pendientes en el corregimiento • Andenes a ambos lados de la vía desde él la carrera 18 de la cabecera municipal hasta el corregimiento de Nariño, pavimentación vía La Coralia
La Vega- El Bosque- Quebrada Grande		<ul style="list-style-type: none"> • Remodelación, ampliación y construcción de los puentes necesarios.
Puerto Frazadas- Las Colinas- Monteloro		<ul style="list-style-type: none"> • Apertura de vía
El Retiro- Alto de la Mina- Piedritas	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Arreglar vía
El Paraiso-La Punta		<ul style="list-style-type: none"> • Apertura de vía
Puente Zinc- Frisoles San Marcos- Nogales Altos del Rosario- El Bosque	<ul style="list-style-type: none"> • Previos conceptos o continuación de los firmados, buscar la integración de las carreteras 	<ul style="list-style-type: none"> • Apertura de vías
Carretera Corregimiento El Retiro		<ul style="list-style-type: none"> • Ampliación y adecuación de la Carretera
Corregimiento de La Iberia	Cuenta con buena infraestructura Favorece a 600 familias	<ul style="list-style-type: none"> • Pavimentación de 3 kilómetros de vías

Parágrafo: *El mantenimiento de las vías rurales se hará de manera programada y concertada con el departamento administrativo mpal, el consejo mpal de desarrollo rural y la secretaria de obra publicas. Para alcanzar una política coherente.*

CAPÍTULO 4º. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RURAL

Artículo 104. POLÍTICAS GENERALES PARA CENTROS POBLADOS. Se establecen como políticas para el manejo de centros poblados las siguientes:

En los centros poblados que estén localizados sobre la cota de los 2500 m.s.n.m., no se permitirá el desarrollo de nuevas unidades urbanísticas.

El corregimiento de San Rafael a pesar de no contar con una población suficiente para darle carácter de centro poblado, será manejado con este criterio por su localización estratégica, se deberá crear un centro de acopio agropecuario que permita la canalización de todos los productos de la región hacia Tuluá.

El centro poblado de la Marina se determina la dotación de una subestación de cuerpo de bomberos para la atención principalmente de incendios forestales, la adecuación de un terreno de propiedad del centro poblado para ser usado como cancha de fútbol, la construcción de una plaza de ferias en el lote que posee.

Crear y/o recuperar los parques existentes como áreas libres de espacio público **como complemento a las áreas de recreación, se crearán parques polideportivos en todos los centros poblados para la generación de actividades deportivas.**

La Definición y recuperación de las zonas de circulación peatonal.

El fortalecimiento del centro poblado de Monteloro como centro de acopio agrícola, al igual que el de Puerto Frazadas.

Artículo 105. NORMAS GENERALES PARA EL MANEJO DE LOS CENTROS POBLADOS. Las normas generales buscan dar las orientaciones básicas que posibiliten el desarrollo armónico de los centros poblados Barragán, Santa Lucía, La Moralia, La Marina, Monteloro, Nariño y Aguaclara.

1.- Los centros poblados no podrán ampliar su perímetro urbano, más aún si ello considera la incorporación de suelos de calidades agrológicas I, II y III, según la clasificación realizada en el decreto 1409 de septiembre 27 de 1985, mediante el cual se expidió el Estatuto de los Usos no Agrícolas del Suelo en el Departamento del Valle, en su artículo 10.

2.- El perímetro urbano sólo podrá ser ampliado cuando las estadísticas del DANE muestren proyecciones de población creciente y la capacidad de albergue, tanto en lotes como en construcciones, esté saturada. Sin embargo los centros poblados que estén ubicados sobre los 2500 m.s.n.m. no se les permitirá en ningún caso su expansión por fuera de su perímetro.

3.- No se permitirán nuevos desarrollos hasta no haber resuelto, en cada caso, los problemas de saneamiento básico (Acueducto y Alcantarillado).

4.- No se permitirá la pavimentación de vías sin que, previamente, se haya realizado saneamiento básico (Acueducto y Alcantarillado)

5.- Cuando se hayan resuelto los problemas de saneamiento básico y haya capacidad tanto de acueducto como de alcantarillado se podrán permitir la aparición de nuevos desarrollos. Estos se localizarán fuera de la zona de protección de los cursos de agua, según su categoría y franja definida.

Se tendrán en cuenta, también, que las áreas donde se vayan a ubicar no presenten pendientes que constituyan problema para la dotación de los servicios básicos (acueducto y alcantarillado), o para la adecuada estabilidad de los suelos.

6.- El número máximo de vivienda por hectárea será de 25.

7.- El lote mínimo será de 240 M², con frente mínimo de 10.00 Mts.

8.- El antejardín será mínimo de 3 Mts. Hace parte del área de lote mínimo.

9.- Los nuevos desarrollos urbanos, tipo urbanización, deberán ceder el 15% del área útil con destinación a zonas verdes y comunitarias, correspondiendo a cada una el 8% y el 7%, respectivamente.

10.- Las áreas correspondientes a vías vehiculares, peatonales y zonas verdes deberán ser cedidas por el urbanizador o el promotor del proyecto, mediante escritura pública, al municipio. Estas áreas no serán objeto de venta o enajenación.

11.- Serán objeto de manejo especial las áreas naturales, las edificaciones y sitios culturales de valor histórico, reconocidos como tales.

12.- No se permite la construcción de edificaciones con alturas superiores a dos pisos.

13.- Los andenes tendrán continuidad. Las diferencias de nivel originadas por condiciones de topografía u otras similares, serán superadas con la construcción de rampas o combinación de rampas y gradas. El objetivo es facilitar la circulación de niños, ancianos, embarazadas y discapacitados. El ancho de andén mínimo será de 1.50 Mts.

Artículo 106. RÉGIMEN DE USOS PARA LOS CENTROS POBLADOS. Al interior del perímetro definido para cada centro poblado rural se establece el siguiente régimen de usos:

Usos principales: Residencial de baja densidad; comercial de vereda, agropecuario, de insumos agropecuarios y de grandes tiendas; dotacional administrativo, de seguridad, de culto, de educación, de salud, asistenciales; recreación activa y pasiva.

Usos compatibles: Ecoturismo, agrícola, servicios hoteleros y de alimentación, expendio de licores, residencial campesino y residencial de baja densidad.

Usos condicionados: Pecuario, agroforestal, agroindustrial, forestal protector, forestal protector-productor y forestal productor y servicios al automóvil.

Usos prohibidos: Industrial minero, industrial y dotacional de gran escala.

El uso pecuario y los servicios al automóvil quedan condicionados al manejo de olores y vertimientos y los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes.

Parágrafo.- Los Planes de detalle que se desarrollen para el ordenamiento al interior de cada uno de los Centro Poblados Rurales aquí definidos, serán elaborados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en un término no mayor a 4 años (con excepción del Centro poblado rural de Aguaclara), contados a partir de la aprobación del Plan. Estos estudios deberán ajustarse a las condiciones de infraestructura, sociales, económicas, espaciales y ambientales de cada uno de ellos, así como a sus respectivas funciones y relaciones dentro del sistema urbano-regional y siguiendo las directrices generales de usos, zonificación y dotaciones establecidas en este Acuerdo.

Artículo 107. NORMAS PARA PARCELACIONES EN SUELO SUBURBANO

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Las normas de las parcelaciones existentes a la aprobación del Plan de Ordenamiento, continuarán su vigencia, sin ninguna posibilidad de densificación posterior, Mientras que a las nuevas se les aplicarán las normas definidas a continuación:

Uso principal: Agropecuario y forestal.

Uso compatible: Servicios comunitarios de carácter rural.

Usos condicionados: Construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interregionales.

Usos prohibidos: Urbanos

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93 se establece que en cuanto a la construcción de vivienda el índice de ocupación de máximo el 30%.

Artículo 108. PLAN ESPECIAL DEL CORREGIMIENTO DE AGUACLARA. La ampliación del área de Aguaclara como plan de uso para parcelaciones deberá tramitarse a través de un Plan Especial que el Municipio realizará en un término no mayor a un año.

Artículo 109. TIPOS DE PARCELACIONES. Los sistemas de parcelación que podrán adelantarse en las áreas de actividad residencial de parcelaciones serán los siguientes:

Parcelación de loteo individual abierto o cerrado.
Parcelación de conjunto de vivienda en loteo individual abierto o cerrado.
Parcelación de conjunto horizontal cerrado.

En los conjuntos horizontales cerrados el área de 1000 M2 debe entenderse como una relación respecto al área útil del conjunto para establecer el número de viviendas, es decir sin subdivisión predial.

En los conjuntos horizontales cerrados el área máxima de ocupación para la construcción de cada unidad de vivienda será hasta de 350 M2, el resto formará el área libre comunal privada, de la cual aproximadamente el 20% deberá ser concentrada con una conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y el equipamiento comunal propios del conjunto.

Las parcelaciones que se construyan por el sistema de conjunto horizontal, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal. Estas deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse, en el reglamento, como bienes comunes de acuerdo con las normas legales vigentes.

Para todos los sistemas de parcelación de loteo individual se exigirá un área útil mínima por lote individual de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados por unidad de vivienda.

Artículo 110. NORMAS DE OCUPACIÓN. El sistema residencial de parcelación deberá cumplir con las siguientes normas:

Aislamiento lateral y posterior respecto a los linderos del predio:
Para edificaciones de 1 piso : 5 metros
Para edificaciones de 2 pisos : 8 metros

Aislamiento entre vivienda o grupos al interior del conjunto:
Entre edificaciones de 1 piso : 5 metros
Entre edificaciones de 2 piso : 10 metros y
Entre edificaciones de altura diferente (1 y 2 piso) : 8 metros

Altura: 2 pisos con altillo.

Antejardines: 5 metros mínimo en todas las vías

Para definir los aislamientos de las edificaciones en ningún caso se tomará en cuenta el altillo.

Los aislamientos correspondientes al tanque séptico, al campo de absorción y toma de aguas para los proyectos correspondientes a todos los sistemas de parcelación serán establecidos por la C.V.C o la entidad encargada del manejo y administración del medio ambiente, al momento de aprobación del proyecto ambiental.

La disposición final de los residuos líquidos o sólidos (campos de infiltración y rellenos sanitarios) no podrán ubicarse en terrenos con pendientes mayores al 35%.

Artículo 111. REQUISITOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN. Los proyectos de parcelación, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Que cada parcela o conjunto tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- Que cumpla con todos los requisitos que sobre servicios de energía y plantas de tratamiento de aguas residuales, fije la compañía de Electricidad y C.V.C. respectivamente; que sobre salubridad, tratamiento y distribución de agua para consumo humano fije la Secretaría de Salud Pública Municipal; que sobre captación y concesión de aguas, disposiciones de aguas residuales y protección de recursos naturales fije la Corporación Autónoma Regional de Cauca C.V.C, la cual será la encargada de otorgar la licencia ambiental; que sobre especificaciones de construcción de vías fije la Secretaría de Obras Públicas; que sobre el control de tránsito (canalización para semáforos, señalización y demarcación) fije la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y que sobre adecuación de zonas verdes y arborización fije la UMATA o la dependencia encargada.
- Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías establecidas.
- Que reserve para ceder a la comunidad, posteriormente, las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente de acuerdo con las normas establecida para las parcelaciones. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelanta el desarrollo de la parcelación.
- Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las parcelaciones en sus distintas modalidades y zonas donde se ubiquen, de acuerdo a lo establecido en las fichas normativas y demás disposiciones legales que lo complementen o reglamenten.
- Para aquellos lotes que pertenezcan a parcelaciones aprobadas con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento se respetarán los tamaños prediales con los cuales fue aprobada la parcelación, siempre y cuando desarrollen una vivienda por lote individual.
- El Curador Urbano en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal verificarán el número de la Resolución mediante la cual se aprobó la correspondiente parcelación, número que será consignado en la licencia de construcción de cada una de las viviendas que se adelanten en la parcelación respectiva.
- El globo de terreno donde se pretenda desarrollar alguno de los sistemas de parcelación, deberá estar de acuerdo con el sistema vial definido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Se deberán plantear vías de carácter público, vehicular o peatonal, máximo cada 200 metros, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita, quedando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal el número y distancia entre vías peatonales, de acuerdo con las características del sector.
- La sección de la calzada en las vías de acceso vehicular principal que tenga carácter de uso privado comunal, deberá tener un ancho mínimo de seis (6) metros y el aislamiento entre ésta y la edificación más cercana deberá ser de tres (3) metros.
- Para cualquier sistema de parcelación se deberá cumplir con la exigencia de estacionamiento en la siguiente proporción:
 - Dos espacios de parqueo para residentes por vivienda, solucionando en garaje o al descubierto.
 - Para los sistemas de parcelación de conjuntos cerrados: un (1) estacionamiento para visitantes por cada dos (2) viviendas, localizados al interior del conjunto solución de bahía exterior.
 - En ningún caso se podrá ocupar el antejardín. En caso de optar por solución de bahía, el antejardín y andén deberán conservar su cesiones.
 - Cuando se planteen los espacios para establecimientos el interior del conjunto y anexos a la vía comunal privada, bien sea en ángulo o en cordón, el aislamiento entre el parámetro y estos deberá ser hasta de tres metros como mínimo, y construir un borde exterior que servirá de cordón protector o guarda ruedas, que tenga una altura de 0.15 Mts sobre la superficie de rodadura.
 - Para los sistemas de parcelación en conjunto cerrado, se deberá plantear la construcción de caseta de vigilancia o portería, y una unidad técnica de basura. Esta deberá localizarse fuera de los aislamientos frontales y laterales, al interior del predio y en áreas comunes.
 - La unidad técnica de basuras para conjuntos cerrados hasta de diez (10) viviendas, deberá tener un área mínima de cinco (5) M2 y estará localizada de tal manera que permita una fácil recolección y no contamine las fuentes de aguas superficiales.
 - Para conjuntos de más de diez (10) viviendas, el área se incrementará a razón de un (1) metro cuadrado por cada diez viviendas.

- Para todos los proyectos independientes dedicados a usos distintos de la vivienda, permitidos en esta área de actividad, el área mínima de lote será de 9000 M2 y el índice de ocupación será de 0.25.
- Cuando en un predio se planteen dos o más usos de los permitidos en esta zona el área del lote será de cinco mil (5000) M2 por cada uso.
- Las estaciones de servicio, centros de servicio automotriz y centros de lubricación que se permitan localizar en el área de actividad residencial de parcelación deberán cumplir con las normas particulares de diseño, construcción y trámites para este tipo de establecimientos que se estipulen en los decretos que reglamenten esta disposición, con excepción del tamaño predial que será de nueve mil (9000) metros cuadrados en todos los casos, de conformidad con lo establecido por esta área de actividad.
- Se establecerán normas para el caso de los lotes destinados a usos diferentes a la vivienda.
- Las áreas de establecimientos (con uso diferente a la vivienda) deberán ser localizadas al interior del predio.
- En ningún caso se podrá ocupar el antejardín. En caso de optar por solución de bahía, el antejardín y andén deberán ser desplazados conservando sus secciones.

Artículo 112. LA DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA RURAL. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende 25 Corregimientos, organizados en 10 unidades de funcionamiento administrativo conformadas cada una de ellas por los siguientes corregimientos:

- 1: Nariño, Campoalegre
- 2: Tres esquinas, Bocas de Tuluá, La Palmera.
- 3: Aguaclara, Los Caímos.
- 4: La Marina, La Iberia, El Picacho, San Lorenzo, Mateguadua.
- 5: La Moralia, Venus
- 6: San Rafael, Piedritas. Puerto Frazadas.
- 7: Monteloro, La Diadema.
- 8: El Retiro, Tochecito, Quebradagrande
- 9: Barragán
- 10: Santa Lucia

TÍTULO V

GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 113. DEFINICIÓN. La gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tuluá, comprende el conjunto de políticas, acciones, instrumentos y procedimientos tendientes a garantizar la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 114. POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO. Son Políticas para la Gestión del Territorio:

- La asociación público - privada
- El reparto equitativo de cargas y beneficios
- El fortalecimiento institucional a partir de:

- Reforma a la Administración Municipal
- Vinculación del Sector Privado al desarrollo urbano
- Democratización de la planeación y a gestión
- El Municipio elaborará un estudio económico: que incluyan el diagnóstico y proyección económica y financiera que facilite establecer la viabilidad de los proyectos propuestos por el P.O.T.
- Teniendo en cuenta el grado de complejidad y tamaño de los proyectos deben ser establecida su viabilidad a partir de estudios de factibilidad que oriente su gestión y realización; evitando que estos tengan estudios incompletos.

CAPÍTULO 2º. LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 115. DEFINICIÓN. Comprende el conjunto articulado de procedimientos y actuaciones urbanísticas tendientes a producir espacio urbano sobre la base del uso de instrumentos jurídicos que afectan directamente el suelo.

Artículo 116. PLANES PARCIALES. Los planes parciales son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Artículo 117. CARÁCTER DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial tiene el carácter de norma complementaria por lo que se sujetarán a una normativa específica en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas y demás aspectos particulares necesarios para el desarrollo de las unidades de actuación definida al interior de los planes parciales los cuales serán concertados con la comunidad involucrada directamente en el plan.

Artículo 118. INICIATIVA DE UN PLAN PARCIAL. Los planes parciales podrán ser elaborados por la administración municipal, los privados y las comunidades en concertación durante cualquier momento de la vigencia del Plan de Ordenamiento. Corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación definir los criterios para dar viabilidad a la iniciativa y los criterios para su posterior aprobación. La viabilidad para elaborar un plan parcial no implica compromisos por parte de la Administración y será establecida a través de estudios de factibilidad.

Artículo 119. OBLIGATORIEDAD PARA ADELANTAR PLANES PARCIALES. Serán de Obligatorio cumplimiento, el desarrollo de actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción mediante planes parciales las que se propongan en la totalidad de las áreas de expansión, y en las áreas definidas con el tratamiento de renovación urbana a partir de establecerse su viabilidad.

Artículo 120. PLANES PARCIALES EN AREAS DE EXPANSION. Se establecen como Planes Parciales de expansión los siguientes (ver mapa PU-08):

- Plan Parcial N° 2, Zona Noroccidental. Desde el río Tuluá hasta el Parque Chiminangos y entre el perímetro actualmente construido y el perímetro de expansión propuesto. Esta constituido por dos polígonos generales, los cuales suman 59.12 has. demarcados por las siguientes coordenadas:

Polígono No. 1.

X= 945.495.0	X= 945.792.6	X= 945.947.8	X= 946.007.2	X= 946.040.1
Y=1.097.275.0	Y=1.057.538.0	Y= 1.097.445.9	Y= 1.097.397.1	Y= 1.097.350.9
X= 946.012.1	X= 945.957.3	X= 945.817.8	X= 945.622.6	X= 945.603.2
Y=1.097.306.9	Y=1.097.299.2	Y= 1.097.039.8	Y= 1.097.093.2	Y= 1.097.197.6

Polígono No. 2.

X= 946.230.0 Y=1.096.731.9	X= 946.003.7 Y=1.096.468.7	X= 945.892.2 Y= 1.096.277.5	X= 945.699.4 Y= 1.096.202.1	X= 945.505.6 Y= 1.096.175.6
X= 945.320.8 Y=1.096.348.3	X= 945.098.4 Y= 1.096.416.5	X= 945.040.6 Y= 1.096.454.3	X= 944.714.9 Y= 1.096.635.1	X= 944.749.9 Y=1.096.719.9
X= 944.985.1 Y=1.096.620.9	X= 945.007.8 Y= 1.096.696.6	X= 945.333.0 Y= 1.096.739.5	X= 945.474.2 Y= 1.096.734.5	X= 945.398.6 Y=1.096.605.7
X= 945.574.4 Y=1.096.396.2	X= 945.804.1 Y= 1.096.574.9	X= 945.850.5 Y= 1.096.551.7	X= 945.815.7 Y= 1.096.710.3	X= 946.039.4 Y=1.096.842.7

- Plan Parcial N° 3, Zona Noroccidental. Desde el parque Chiminangos hasta la calle 27, y entre el perímetro actualmente construido y el perímetro de expansión propuesto. Esta constituido por cuatro polígono, que suman un total de 60.54 has. demarcados por las siguientes coordenadas:

Polígono No. 1.

X= 945.505.6 Y=1.096.175.6	X= 945.215.7 Y=1.095.879.9	X= 945.245.9 Y= 1.095.854.1	X= 945.146.8 Y= 1.095.730.3	X= 944.963.6 Y= 1.095.628.7
X= 944.877.1 Y=1.096.556.2	X= 944.370.4 Y= 1.095.561.1	X= 944.449.7 Y= 1.095.672.6	X= 944.724.8 Y= 1.095.894.8	X= 944.860.2 Y=1.095.768.6
X= 945.039.2 Y=1.095.892.3	X= 944.925.8 Y= 1.096.064.0	X= 945.040.6 Y= 1.096.454.3	X= 945.098.4 Y= 1.096.416.5	X= 945.320.8 Y=1.096.348.3

Polígono No. 2.

X= 944.430.7 Y=1.095.369.1	X= 944.143.0 Y=1.095.389.3	X= 944.197.7 Y= 1.095.573.7	X= 944.370.4 Y= 1.095.561.1
-------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Polígono No. 3.

X= 944.176.8 Y=1.095.614.7	X= 943.871.0 Y= 1.095.445.2	X= 943.799.3 Y= 1.095.831.8	X= 943.996.0 Y= 1.095.871.9
X= 944.026.4 Y=1.095.660.3	X= 944.100.5 Y=1.095.668.7		

Polígono No. 4.

X= 944.152.7 Y=1.096.051.9	X= 943.774.4 Y= 1.095.981.8	X= 943.720.0 Y= 1.096.278.3	X= 943.921.1 Y= 1.096.406.9
-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

- Plan Parcial N° 4, la zona Suroccidente. Comprendido entre la calle 27. La Avenida del Ferrocarril y el límite del perímetro de expansión, el cual deberá dotar a la ciudad de un área especializada para equipamientos, el parque central y la transversal doce. Esta constituido por un polígono general, de 80.53 has. demarcado por las siguientes coordenadas:

X= 943.720.0	X= 943.529.2	X= 943.374.3	X= 943.260.6	X= 942.855.1
Y=1.096.278.3	Y= 1.096.180.5	Y= 1.096.110.1	Y= 1.096.071.0	Y=1.096.048.0

X= 942.664.8	X= 942.716.9	X= 942.802.4	X= 942.942.8	X= 943.059.6
Y=1.096.073.7	Y= 1.097.009.2	Y= 1.096.962.0	Y= 1.096.971.5	Y=1.096.838.2

X= 942.840.4	X= 943.015.7	X= 943.286.9	X= 943.184.3	X= 943.297.6
Y=1.098.744.5	Y= 1.096.621.0	Y= 1.096.817.3	Y= 1.096.948.4	Y=1.097.032.7

X= 943.286.9	X= 943.960.7	X= 943.489.5	X= 943.584.1
Y=1.097.082.9	Y= 1.097.115.2	Y= 1.096.981.8	Y= 1.097.033.7

- Plan Parcial N° 5, De la Zona Especializada en servicios regionales, destinado a la conformación de un área especializada para la localización de la terminal de transportes, la central de abastos, usos comerciales e industriales, que por su complejidad requiere ser manejada como una unidad de planeamiento. Este plan será obligatorio antes de cualquier intervención y deberá dotar las áreas públicas adyacentes a la plaza de ferias. Esta constituido por un polígono general, de 82.39 has. demarcado por las siguientes coordenadas:

X= 945.042.2	X= 945.158.9	X= 945.188.1	X= 945.294.2	X= 945.188.9
Y=1.100.148.6	Y= 1.098.764.7	Y= 1.098.665.4	Y= 1.098.474.5	Y=1.098.414.3

X= 945.082.2	X= 944.936.0	X= 944.920.0	X= 944.859.5	X= 944.722.4
Y=1.098.447.2	Y= 1.098.413.8	Y= 1.098.685.5	Y= 1.098.844.1	Y=1.099.045.4

X= 944.574.9	X= 944.549.5	X= 944.533.7	X= 944.445.8	X= 944.385.4
Y=1.099.242.4	Y= 1.099.361.5	Y= 1.099.393.5	Y= 1.099.556.6	Y=1.099.696.3

X= 944.457.5	X= 944.785.9	X= 944.839.9	X= 944.901.7
Y=1.099.908.2	Y= 1.100.100.4	Y= 1.100.141.7	Y= 1.100.158.9

Parágrafo. La delimitación de los planes parciales descritos en este artículo podrá ser ajustada con soporte técnico que demuestre su conveniencia.

Artículo 121. PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA. Se establece como Plan Parcial N° 1, de Renovación urbana el destinado a adelantar la respectiva operación estructurante. Esta localizado entre la carreras 20 y 28 y entre las calle 25 y 29; su delimitación exacta será definida por el D.A.P.M. previa formulación del respectivo proyecto. -26.88 has.

Artículo 122. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

- a. Promover y costear la elaboración del plan parcial.
- b. Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.
- c. Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
- d. Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración Municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento o Plan Parcial.

CAPÍTULO 3º. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Artículo 123. VALORIZACIÓN La contribución de valorización constituye una retribución que deben hacer los propietarios de predios e inmuebles a la administración en razón del mayor valor que estos adquieren debido a obras urbanas que se ejecutan en esa zona. En consecuencia se aplica únicamente cuando se tiene certeza acerca del impacto de las obras públicas en la valorización de los predios. La valorización puede cobrarse una única vez, antes, durante o después de dichas obras, además, la suma de las contribuciones cobradas no debe ser mayor al costo total de las obras realizadas. Será aplicada para costear obras de infraestructura vial y parques urbanos, entre otros.

Parágrafo. Para la aplicación de este instrumento deberá adecuarse el estatuto marco de valorización.

Artículo 124. PLUSVALÍA. Estas se definen como los aumentos en el valor del suelo generados por las decisiones de la Administración sobre su clasificación, uso o edificabilidad, de las cuales puede participar el municipio como causante de las mismas.

Parágrafo.- El municipio deberá adelantar las acciones necesarias para captar la plusvalía generada por las determinaciones del presente acuerdo, de conformidad con los procedimientos establecidos en el capítulo noveno y en especial el artículo 80.

Artículo 125. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. El Alcalde Municipal presentará al Concejo Municipal, en un término no mayor a tres meses las condiciones, características y demás decisiones para calcular el monto de la plusvalía, de conformidad con el artículo 79 de la ley 388 de 1997.

Artículo 126. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DE PLUSVALÍA. El municipio utilizará los recursos obtenidos mediante plusvalía en tierra o efectivo para destinarlos prioritariamente a proyectos de vivienda de interés social y dotación de parques urbanos y equipamientos sociales.

Artículo 127. BONOS DE REFORMA URBANA. Los bonos de Reforma Urbana son títulos libremente negociables, que se destinarán a la financiación de todo tipo de proyectos relacionados con la mejora de

redes viales, equipamientos y espacio público, así como para infraestructuras de servicios públicos y proyectos de vivienda de interés social.

Artículo 128. PAGARÉS DE REFORMA URBANA Los Pagarés de Reforma Urbana son títulos libremente negociables, denominados en moneda nacional, que pueden ser emitidos por las entidades públicas (ya sean éstas de carácter nacional, departamental, intendencial, metropolitano o municipal) para pagar el valor o la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas en desarrollo de lo dispuesto en la Ley 388/97.

Artículo 129. INSTRUMENTOS JURIDICOS. Los instrumentos jurídicos constituyen los procedimientos y acciones administrativas que tiene como objeto la obtención de suelo, con el fin de hacer efectiva la función social y ecológica de la propiedad así como la prevalencia del interés general. Constituyen herramientas que buscan principalmente promover procesos de desarrollo en el territorio o en su defecto posibilitar el cambio en la propiedad del suelo, hacia el Estado o un tercero, bajo la condición de su inmediata ejecución, para la cual fue realizada la acción. Entre estos instrumentos se encuentran:

Artículo 130. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Es el procedimiento mediante el cual, la administración Municipal, por medio de oficio y previa la declaratoria de utilidad pública, presenta oferta de compra de determinado inmueble, inscribiéndolo en el folio de matrícula inmobiliaria. En caso de no haber acuerdo entre el propietario y el adquirente, podrá darse paso al inicio del proceso de expropiación.

Artículo 131. EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA, la cual, previa declaratoria de utilidad pública, con excepción de la realizada para proyectos de ornato, turismo y deportes, funcionamiento de sedes administrativas y constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades y cuando se consideren condiciones especiales de urgencia, permite a la administración, de forma directa realizar los procedimientos tendientes a la transferencia del derecho de propiedad.

Artículo 132. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL Aquellos que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión.

Artículo 133. INTEGRACIÓN INMOBILIARIA Y REAJUSTE DE TIERRAS, como instrumentos para generar transformaciones en la estructura predial a nivel de inmuebles en el primero y de tierras el segundo, y por otro lado posibilitar el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 134. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES, como mecanismo para el reparto de cargas y beneficios sin configurar una nueva estructura predial, garantizando la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes.

Artículo 135. TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE COSTRUCCIÓN Y DESARROLLO Estos son títulos transables en el mercado de valores, que pueden ser emitidos para zonas geoeconómicas homogéneas contempladas en un plan. Los títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo constituyen un instrumento que facilita la transferencia de estos derechos a otro particular, con

el fin de compensar la imposibilidad de ejercer un derecho frente a otros propietarios del sector debido a restricciones de uso impuestas por el ordenamiento del territorio.

CAPÍTULO 4º. POLÍTICAS DE GESTIÓN AMBIENTAL EN EL POT.

Artículo 136. Son políticas de gestión ambiental del Plan:

- Mejorar la gestión ambiental con criterios de eficacia y eficiencia, que permitan optimizar los escasos recursos (La eficacia se define como el cumplimiento de la meta operacional o física y la eficiencia como la minimización del uso de los recursos necesarios para alcanzar las metas o resultados esperados).
- Articular la inversión de diferentes sectores y niveles con el fin de evitar la dispersión de recursos y el bajo impacto de la inversión dispersa. Para el efecto como punto de partida deberá tenerse en cuenta las estrategias del Plan de Ordenamiento y ser complementadas mediante un plan específico de gestión ambiental.
- Internar los costos ambientales dentro del sistema de cuentas del municipio públicas y privadas, para sustentar más fácilmente las acciones en el campo ambiental, introduciendo criterios de costo-eficiencia.
- Racionalizar la inversión económica en la estructura institucional del estado y en el uso de los recursos técnicos y financieros, mediante la innovación en los esquemas de gestión ambiental y buscando nuevos socios que aporten al financiamiento.
- Priorizar la inversión hacia acciones de prevención de deterioro ambiental, bajo el supuesto que es menos oneroso prevenir que remediar situaciones de hecho y en muchos casos irreversibles, hecho que aplica en la zona rural al cambio tecnológico para recuperación del suelo y a nivel urbano el control a la urbanización sobre las zonas de amenaza y la reubicación de población en zonas de riesgo.
- Desarrollar prácticas que garanticen la integralidad de las acciones y la complementariedad de recursos incluidos los destinados a otros sectores pero que pueden ser complementarios a acciones de gestión ambiental. Como puede ser el caso de recursos de las Empresas de servicios públicos.
- Promoción, creación y participación en Fondos de carácter regional o nacional que soporten la gestión y reparto de cargas y beneficios, en temáticas extramunicipales como el tratamiento de aguas residuales, y que permitan potenciar y distribuir capacidades para obtener crédito, o la emisión de bonos y titularizaciones de proyectos de infraestructura.
- Generar convenios de producción limpia y sectoriales, aprovechando los instrumentos contemplados por la Política de Producción más Limpia, que permitan iniciar procesos de mejoramiento tecnológico y aumento de la productividad.
- Aumentar los recaudos para la inversión ambiental a través de la recuperación de cartera de impuesto predial y su actualización y formación y por otra parte, promoviendo ante las entidades ambientales el aumento de su inversión en el municipio.
- Aumentar la Participación del Sector Privado en los Servicios e Infraestructura Ambiental y generación de mercados “verdes”, a través de un trabajo coordinado con productores y comercializadores de los productos estratégicos del municipio.
- Insertar al municipio dentro de las políticas y mecanismos de financiación para la construcción y operación de infraestructura de aguas residuales y residuos sólidos.
- Promover el uso de Incentivos para la Inversión en Medio Ambiente, mediante la consolidación, complementación por parte del municipio y divulgación de incentivos tributarios y crediticios para producción limpia, investigación y desarrollo forestal en particular promover procesos intensivos de reforestación a través de mecanismos como la titularización, o por medio de los incentivos de Ley establecidos para el efecto, articulados con la tributación de los propietarios.
- Impulsar, como parte de la visión de futuro, al desarrollo de tecnologías limpias y apropiadas mediante el uso de incentivos amparados en la Ley de Ciencia y Tecnología.

- Aumentar la Inversión Ambiental por parte de las comunidades y sector en un marco de cooperación mutua frente a uno de puro antagonismo entre agente regulado y regulador.
- Consolidar la concientización a través de la publicidad verde y educación ambiental como base para generar el cambio de comportamiento respecto al medio ambiente. Se enfoca a que los consumidores y productores incluyan dentro de sus decisiones actitudes favorables como el uso racional de insumos, el reciclaje, compra y venta de bienes y servicios producidos con tecnologías limpias, etc.
- Consolidar los mecanismos de participación de la sociedad civil y comunidades de base en la gestión ambiental como actores fundamentales en la solución de los principales conflictos de carácter local y regional, logra mayores niveles de eficiencia en estos procesos, reflejándose en resultados mucho más directos y adecuados a las condiciones locales.
- Promover la gestión asociativa para la recuperación y conservación ambiental, buscando minimizar los efectos negativos de una gestión sobre un territorio de alta división de la propiedad y apoyando mediante procesos de incentivos económicos, subsidios y financieros a quienes desarrollen programas de forma asociada.

CAPÍTULO 5º. INSTRUMENTOS E INCENTIVOS PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL

Para efectos de apalancar los proyectos de restauración, recuperación ecológica y la conservación, así como la planificación y gestión asociada, el municipio podrá hacer uso de los siguientes los siguientes instrumentos e incentivos, entre otros:

a. Planes Especiales Rurales.

Como instrumento para la planificación de sectores suburbanos o rurales se propone la creación de los planes especiales rurales que permitan definir sobre la base de las normas del Plan de Ordenamiento una cualificación del territorio, en términos de aprovechar más eficientemente las zonas productivas y conservar y recuperar aquellas que deban garantizar la sostenibilidad ambiental.

Mediante un proceso de asociación de propietarios, se repartirán cargas y beneficios. de forma asociativa, se puede realizar este reparto, para lo cual quienes se acojan tendrán derecho a beneficios crediticios, tributarios, subsidios preferenciales, entre otros.

El área mínima deberá ser de 30 has y podrá ser definida por el municipio, mediante reglamentación especial que deberá definir el procedimiento o de forma voluntaria por los propietarios. Una vez elaborado el Plan, que deberá hacer énfasis en la planificación de las actividades productivas y de las áreas ambientales, en el cambio de tecnologías y en manejo de los recursos naturales, con compromisos en el tiempo que servirán de base para el seguimiento y sostenimiento de los incentivos.

b. Otros Instrumentos:

- Incentivos a la producción limpia
- Disposiciones tributarias para el servicio de acueducto y alcantarillado, el uso del gas y generación de energía limpia.
- Incentivos para el control de emisiones atmosféricas por fuentes móviles
- Exenciones por Contribuciones Especiales

c. Incentivos del Nivel Territorial

- Descuentos sobre el impuesto de circulación y tránsito.
- Incentivos a la enajenación de inmuebles con función ecológica
- Venta de inmuebles que ayudan a proteger ecosistemas
- Descuentos Tributarios por Reforestación
- Certificado de Incentivo Forestal C.I.F.C
- Certificado de Incentivo Forestal (CIF) para la Conservación

- El Municipio dará apoyo a través de incentivos de carácter técnico, tributario y administrativo a los propietarios de los predios que propendan por la conservación de bosques y suelos.
- Incentivos para Inversión en Ciencia y Tecnología.
- Deducción por Donaciones
- Deducción por Inversiones en Investigaciones Científicas o Tecnológicas

CAPÍTULO 6º. OPERACIONES TERRITORIALES ESTRUCTURANTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.

Artículo 137. OPERACIONES TERRITORIALES. El concepto de operación urbana estructurante implica que desde su planeación y su ejecución, junto con la gestión con los interesados se desarrolle de forma integral. Para el montaje de estas operaciones, se definen a continuación algunos aspectos a tener en cuenta en lo referente a su gestión y ejecución. Las siguientes son las operaciones territoriales estructurantes del territorio del municipio de Tuluá, que deberán ser acometidas como programas integrales de largo plazo y para los cuales deberán establecerse indicadores de gestión.

Artículo 138. OPERACIÓN URBANÍSTICA CENTRO DE TULUÁ. Tiene por objetivos:

- Posicionar y consolidar al Centro de la ciudad
- Adecuar la infraestructura del centro para la prestación de servicios regionales.
- Priorizar el centro para el peatón y promover un uso racional del espacio vial.
- Resolver los conflictos de tráfico regional por la zona centro.

Como acciones estratégicas se deberán realizar las siguientes:

- Reubicación de la galería, terminal y actividades deteriorantes.
- Construcción del par vial de las carreras 25 y 29 y reorganización de rutas de transporte público junto con un sistema de paraderos fijos.
- Peatonalización de la calle Sarmiento
- Ampliación de andenes en la zona central.
- Construcción del Parque Central
- Recuperación e Integración del patrimonio Inmueble
- Reubicación de vendedores estacionarios, áreas de parqueo en vías.
- Control de la publicidad visual en locales comerciales y edificaciones.
- Recuperación de espacios públicos representativos y construcción del malecón del río Tuluá.

Para su implementación deberán usarse los siguientes instrumentos entre otros:

- Convocatoria pública-privada buscando la participación de actores locales, regionales, nacionales e internacionales.
- Creación de Corporación Cívica para la promoción, mejoramiento y administración del área central. (de carácter privado)
- Esquema de incentivos como soporte a la inversión privada en Tuluá en el área central, bien sea de capital local, nacional e internacional.
- Promoción de usos complementarios, culturales y recreativos que den sostenibilidad a la zona y enriquezcan la estadía a nivel de la población habitantes del centro y de la región.
- Generación de cultura de apropiación del centro mediante la organización de eventos culturales.
- Uso de la valorización o esquemas de gestión compartida, para adelantar las obras de espacio público.
- Esquema de Incentivos y desincentivos tributarios de acuerdo al cumplimiento de las normativas sobre publicidad visual.

- Promoción de diseños por cuadra, para el mejoramiento de fachadas y mejoramiento estético del área central.
- Generación de esquemas para el mantenimiento y sostenimiento de cuadras dentro del área central.
- Plan Parcial como instrumento de planificación especializada o en su reemplazo un Plan General que defina los compromisos y acciones específicas a nivel privado y público, sobre el espacio construido y el público.

Artículo 139. OPERACIÓN URBANÍSTICA RENOVACIÓN URBANA GALERÍA CENTRAL. Tiene por objetivos:

- Recuperar este importante sector central de su deterioro social, urbanístico y ambiental.
- Relocalizar las actividades de mayor impacto hacia sectores con las condiciones idóneas para su ejercicio.
- Mantener y fortalecer los usos comerciales de la zona diferentes a los asociados con mercadeo de productos agrícolas y de transporte.
- Integrar la zona de la Galería y su área de influencia al centro tradicional comercial
- Recuperar el Patrimonio Inmueble de la zona.

Como acciones estratégicas se deberán realizar las siguientes:

- Relocalización de los usos relacionados con el mercadeo a la zona de servicios especializada.
- Reubicación de la terminal de transporte regional
- Transformación de la Galería en Centro **comercial**, recuperándola como patrimonio arquitectónico del municipio.
- Construcción del parque central como mecanismo para descongestionar las actividades de la zona.
- Transformación de los usos del sector, mediante procesos de rehabilitación de las edificaciones.
- Incorporación de los vendedores informales al mercado formal, con programas de apoyo de la administración.
- **Determinar en el área central una edificación que albergue el epicentro cultural.**

Para su implementación deberán usarse los siguientes instrumentos entre otros:

- Realización de un Plan Parcial de Renovación Urbana realizado mediante promoción pública.
- Concertación con los sectores a ser reubicados para establecer las condiciones para su relocalización.
- Creación de una entidad gestora del Plan de Renovación Urbana
- Financiación Pública en la primera parte del Plan.
- Reparto con propietarios en segunda fase.

Artículo 140. OPERACIÓN URBANÍSTICA ZONA DE SERVICIOS ESPECIALIZADA. Tiene por objetivos:

- Dotar a la ciudad de Tuluá de un área especializada en servicios regionales, con las mejores condiciones de localización para el desarrollo de sus actividades.
- Articular los equipamientos existentes de influencia regional ubicados en la zona norte con nuevos servicios a la región.
- Relocalizar la Terminal de Transporte Inter regional fuera del área central de la ciudad.
- Generar un centro de acopio y comercialización de productos agrícolas y pecuarios para la región.
- Mejorar e incorporar al sistema de espacio público la Plaza de Ferias, resolviendo los conflictos actuales.

Como acciones estratégicas se deberán realizar las siguientes:

- Apertura de una nueva zona sobre la intersección de la doble calzada y la Transversal 12, especializada en servicios regionales.
- Proyección de servicios públicos a dicha zona.
- Construcción de la Transversal Doce en el tramo entre la Avenida del Ferrocarril y la Doble Calzada.
- Construcción del frente de la Plaza de Ferias sobre la Transversal Doce
- Construcción del Parque La Feria.
- Mejoramiento de la Infraestructura y Articulación de la Plaza de Ferias y Predios Institucionales Vecinos.
- Construcción de equipamientos sociales de acuerdo a estudio de demanda de la zona, como parte del proyecto del parque recreativo.
- Conformación de la Puerta de Entrada al Casco Urbano.

Para su implementación deberán usarse los siguientes instrumentos entre otros:

- Desarrollo de un Plan Parcial de carácter público, que permita la habilitación del área de expansión localizada en la zona adyacente a la doble calzada y la transversal doce. Este Plan deberá incluir hasta el río Morales.
- Reparto de cargas y beneficios entre los propietarios involucrados dentro del Plan Parcial, que deberá dar a la ciudad los terrenos para el parque La Feria.
- Reajuste de Tierras, con el fin de lograr planificar de forma adecuada las áreas para el espacio público y los diferentes usos.
- Captación de Plusvalía a ser retribuida en tierra dentro del mismo plan parcial.
- Desarrollo del proyecto Vial mediante cobro de valorización.

Artículo 141. OPERACIÓN URBANÍSTICA ZONA SUROCCIDENTAL. Tiene por objetivos:

- Generar las áreas para la oferta de vivienda de estratos medios y bajos
- Desarrollar un área bajo criterios de planificación integral produciendo un espacio público que cumpla con los estándares de espacio público previstos en el Plan de Ordenamiento.
- Consolidar y articular la estructura urbana de la ciudad en sus zonas noroccidental, centro y sur oriental.
- Dotar a la ciudad con los parques urbanos previstos en el sistema de espacio público.

Como acciones estratégicas se deberán realizar las siguientes:

- Incorporación del suelo de expansión de la zona suroccidental para uso residencial durante la vigencia del POT.
- Incorporación de la zona dentro de los Planes Maestros de las Empresas de Servicios.
- Construcción de la Transversal Doce.
- Construcción del Parque Central.
- Construcción de área para la concentración de equipamientos de nivel urbano y local.
- Construcción del tramo correspondiente a la Avenida del Ferrocarril.

Para su implementación deberán usarse los siguientes instrumentos entre otros:

- Plan parcial único para la zona, promovido por gestión privada.
- Valorización para recuperar inversión en vías arteriales y Parque Central (Tv 12 y Av Ferrocarril).
- Captación de plusvalía por cambio de suelo y aprovechamientos a ser recuperada en dinero o tierra para vivienda de interés social, Vías de Plan Vial y Parque Central.

Artículo 142. OPERACIÓN URBANÍSTICA CIUDAD SALUD. Tiene por objetivos:

- Consolidar la zona como área especializada enfocada a los servicios a la región y el Departamento.
- Adecuar la infraestructura de la zona para la prestación de servicios regionales.
- Priorizar el sector para el peatón y promover un uso racional del espacio vial.
- Plantear soluciones a la accesibilidad regional por la 40.

Como acciones estratégicas se deberán realizar las siguientes:

- Generación de fachada de Acceso sobre la 40, con facilidades para el desplazamiento de la población de otras regiones.
- Complementariedad de usos a los de salud.
- Priorización al espacio público peatonal.
- Generación de facilidades para discapacitados.
- Generación de parqueos dentro del espacio público.
- Ampliación y especialización de la oferta en salud.

Para su implementación deberán usarse los siguientes instrumentos entre otros:

- Desarrollo de un Plan Parcial para la consolidación de la zona, promovido por el sector público y que sea la base para ofrecer la zona a inversionistas en salud.
- Convocatoria pública-privada buscando la participación de actores locales, regionales, nacionales e internacionales, para la gestión de la zona.
- Creación de Corporación Cívica para la promoción, mejoramiento y administración de la zona.
- Esquema de incentivos como soporte a la inversión privada en Tuluá en salud y usos complementarios a localizarse dentro de esta zona.
- Promoción de usos complementarios, culturales y recreativos que den sostenibilidad a la zona y enriquezcan la estadía a nivel de la población habitantes del centro y de la región.
- Uso de la valorización o esquemas de gestión compartida, para adelantar las obras de espacio público.
- Promoción e incentivos al englobe de predios

Artículo 143. OPERACIÓN URBANÍSTICA CONSOLIDACIÓN DE LA CIUDAD INCOMPLETA DEL NOROCCIDENTE. Tiene por objetivos:

- Consolidar la urbanización de las áreas libres dentro del perímetro urbano y de expansión, complementando las deficiencias de las áreas actualmente construidas
- Dar solución a las deficientes condiciones de calidad de vida de los habitantes actuales de la zona.
- Conformar el cinturón verde paisajístico en el suelo rural donde no es posible la prestación de los servicios públicos.
- Controlar el crecimiento espontáneo en la zona
- Dotar de un sistema articulado de espacio público
- Mejorar la conectividad vial

Como acciones estratégicas se deberán realizar las siguientes:

- Desarrollo de las áreas libres dentro del perímetro urbano y de expansión, de forma integral y asociada entre los propietarios.
- Generación de la zona de ronda de protección del río Tuluá y Morales.
- Obtención del suelo y construcción de los parques Norte, Chiminangos, Occidente y Farfán.
- Articulación vial mediante la prolongación de la Avenida paralela al río Tuluá.
- Conformación de la vía de borde de la zona
- Mejoramiento de los corredores viales que conectan la zona con el centro de la ciudad.
- Construcción y desarrollo de los centros para equipamientos comunitarios y urbanos.

Para su implementación deberán usarse los siguientes instrumentos entre otros:

- Incorporación al desarrollo mediante planes parciales.
- Adquisición de suelo para la creación del sistema de parques a partir de recursos provenientes de plusvalía, cesiones obligatorias y construcción mediante recursos públicos, valorización y dotación obligatoria por parte de urbanizadores.
- Uso de subsidios y plusvalía para vivienda de interés social para familias hasta de dos salarios mínimos.

Artículo 144. OPERACIÓN SUBURBANA AGUACLARA. Tiene por objetivos:

- Definir los límites y restringir el desarrollo de esta zona.
- Consolidar la zona bajo parámetros suburbanos, con bajas densidades y ocupación.
- Solucionar la problemática del riesgo por inundación.
- Involucrar a la comunidad en el manejo de su zona.

Como acciones estratégicas se deberán realizar las siguientes:

- Solución a los servicios públicos por auto prestación de servicios, con capacidad limitada. Para su implementación deberán usarse los siguientes instrumentos entre otros:
- Desarrollo de un Plan Especial Rural
- Inversión directa municipal y de las comunidades.

CAPÍTULO 7º. LICENCIAS.

Artículo 145. CLASE DE LICENCIAS. En Tuluá las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

Artículo 146. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO. Se entiende por licencia de urbanismo la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura urbana básica necesarias para la determinación y adecuación de los espacios públicos y para generar los inmuebles susceptibles de uso y explotación privada, según las normas urbanísticas que para cada caso se establezcan en el presente plan de ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 147. MODALIDADES DE LA LICENCIA DE URBANISMO. Son modalidades de licencia de urbanismo las siguientes:

1. La licencia para ejecución de obras de parcelación de predios en zonas rurales y de expansión urbana.
2. Licencias para el loteo o subdivisión de predios por parcelación.
3. La licencia para la ejecución de obras de urbanización de predios urbanos y de predios en zonas de expansión urbana.
4. Licencias para el loteo o subdivisión de predios por urbanización.

Artículo 148. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar, en un predio determinado, obras de edificación sujetas a las normas del presente Plan de Ordenamiento y a las de los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 149. MODALIDADES DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Son modalidades de licencia de construcción las siguientes:

1. Licencias para edificar
2. Licencias para ampliar construcciones

3. Licencias para adecuar construcciones
4. Licencias para cerrar construcciones.
5. Licencias para demoler construcciones

Artículo 150. COMPETENCIA. En Tuluá las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los curadores urbanos. Las curadurías urbanas se registrarán por lo dispuesto en el capítulo tercero del Decreto 1052 del 10 de junio de 1.998 o la norma que la modifique.

Artículo 151. TITULARES DE LAS LICENCIAS. Podrá ser titular de una licencia de urbanismo o construcción en el municipio de Tuluá, la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud de la misma su calidad de propietario, poseedor inscrito, usufructuario o fiduciario, del bien inmueble en el cual se proyecte realizar la respectiva actuación urbanística. También podrá serlo el titular de otro derecho real principal siempre que en el acto jurídico constitutivo del mismo conste expresa la facultad de solicitar la licencia. Respecto de bienes inmuebles que hagan parte de patrimonios constituidos a título de fiducia, los fiduciarios o los beneficiarios solo podrán ser titulares de licencias de urbanismo o construcción cuando se hubiesen reservado expresamente esa facultad en el acto constitutivo de la fiducia.

Parágrafo 1. Si un inmueble respecto del cual se hubiere otorgado licencia de urbanismo o de construcción fuere enajenado, se presumirá el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario sin que se admita prueba en contrario. El curador que hubiere expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que esté debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.

Parágrafo 2. No obstante lo contemplado en esta disposición, la licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la proyectada actuación.

Artículo 152. SOLICITANTES DE LICENCIAS. Las licencias de urbanismo y de construcción en el municipio de Tuluá podrán ser solicitadas directamente, o por interpuesta persona, por quienes puedan ser sus titulares conforme a lo dispuesto en este Plan de Ordenamiento.

Artículo 153. NORMAS APLICABLES. Las normas urbanísticas aplicables al proyecto de urbanismo o de construcción, serán las que se encontraren vigentes al momento de la radicación de la solicitud de la licencia en debida forma. El proyecto igualmente deberá ajustarse a las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud de la licencia.

Artículo 154. SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANISMO. La solicitud de licencia de urbanismo debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias adicionales:

1. Formulario de radicación mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración Municipal.
2. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica.
3. El poder autorizando a interpuesta persona, si fuere el caso.
4. Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
5. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico.
6. Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial unificado y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
8. Estado de cuenta de contribuciones de valorización a favor del municipio

9. La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración Municipal por vía reglamentaria.
10. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable por toda la información contenida en dicho proyecto.
11. Certificación expedida por el DAPM sobre la disponibilidad de servicios públicos para predio o predios objeto de la licencia, inmediata o a más tardar dentro del término de vigencia de la licencia
12. La manifestación de si el proyecto objeto de la licencia solicitada se destinará en todo o en parte, a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Artículo 155. SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. La solicitud de licencia de construcción debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias:

1. Formulario de radicación con el formato que adopte por vía reglamentaria la administración Municipal.
2. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica.
3. El poder autorizando a interpuesta persona, si fuere el caso.
4. Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se proyecta construir la edificación. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
5. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico.
6. Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial unificado y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
8. Estado de cuenta de contribución de valorización a favor del Municipio
9. La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración Municipal por vía reglamentaria.
10. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable por toda la información contenida en dicho proyecto.
11. Certificación expedida por la DAPM sobre la disponibilidad de servicios públicos para predio o predios objeto de la licencia, inmediata o a más tardar dentro del término de vigencia de la licencia
12. Memoria de los cálculos y diseños estructurales, y de otros diseños no estructurales.
13. Los estudios geotécnicos y de suelos.
14. Proyecto arquitectónico debidamente firmado o por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable de los diseños y de la información contenida en dicho proyecto.
15. Cuando se trate de licencias que autoricen una ampliación, adecuación, modificación, cerramiento, reparación o demolición de inmuebles ya sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar adicionalmente una copia completa de la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal y copia del acta de la asamblea general de propietarios o el documento que haga sus veces, según el caso, en el que conste la decisión de adelantar la ejecución de las obras respectivas, adoptada conforme a la ley.

Artículo 156. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. La solicitud de las licencias será comunicada por el curador a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística proyectada, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud.

Si fueren más de veinte (20) los predios vecinos a cuyos propietarios, poseedores o tenedores fuere necesario comunicar la solicitud de licencia, esta comunicación se hará mediante la publicación en un periódico de amplia circulación local.

Artículo 157. TRÁMITE DE OBJECIONES. Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el mismo acto mediante el cual se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 158. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. Los curadores urbanos tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma.

Artículo 159. SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO. Vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior sin que el Curador Urbano se hubiere manifestado formalmente al respecto, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Para que el titular de una licencia adquirida por silencio administrativo positivo pueda ejercer los derechos derivados de la misma, deberá:

1. Protocolizar la copia de la solicitud de licencia donde conste la fecha de su radicación en debida forma, la firma del funcionario ante quien haya hecho la radicación y el número y clase de documentos entregados para el respectivo trámite,

2. Hacer una declaración jurada en el sentido de no haber sido notificado de determinación alguna respecto de la solicitud, dentro del término legal.

En todo caso y sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera haber lugar, el curador ante quien se hubiere radicado la solicitud de la licencia deberá expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado.

Artículo 160. CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia contendrá:

1. Nombre del Titular.
2. Nombre del urbanizador o del constructor responsable, según el caso.
3. Vigencia.
4. Características del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
5. Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia.
6. Objeciones, las decisiones adoptadas sobre las mismas y los fundamentos o motivaciones de esas decisiones.
7. Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según el caso, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados.

Parágrafo. Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones:

1. La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura con área igual o superior a tres mil metros cuadrados (3.000m²). Si el área de la construcción de la estructura es menor, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.
2. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y las demás normas reglamentarias.

Artículo 161. LOCALIZACIÓN DE LA LICENCIA EN LA OBRA. Será obligación especial del titular, mantener la licencia en el sitio de la obra junto con un juego completo de los planos, de los diseños y de los demás documentos aprobados, de tal manera que puedan ser exhibidos ante la autoridad competente

cuando sean requeridos por ella. El incumplimiento de esta obligación implicará la decisión de suspensión inmediata de la obra u obras por parte del funcionario competente hasta cuando pueda realizar las verificaciones a que haya lugar.

Artículo 162. NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS. El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente se hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto. Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Artículo 163. VIGENCIA Y PRÓRROGA.. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

Siempre que se solicite una prórroga, esta deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según caso.

Artículo 164. URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES POR ETAPAS. En las urbanizaciones por etapas, el curador urbano aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se pretenda ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar, tramitar y expedirse para una o más etapas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1.998.

La vigencia de la licencia para cada una de las etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas, estarán sujetas al término máximo establecido en el inciso primero del artículo anterior. No obstante, para que la licencia de una nueva etapa pueda ser expedida con base en las normas urbanísticas vigentes al momento de la aprobación del proyecto globalmente considerado de tal forma que no implique la modificación de éste, la solicitud respectiva deberá elevarse con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.

Artículo 165. VALLAS DE ANUNCIO DE OBRAS. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular de ella deberá instalar una valla dentro del predio respectivo, claramente visible desde la vía pública de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto, en los términos del Artículo 27 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

Artículo 166. LICENCIAS DE LOS PROYECTOS DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS. Para todas las demás actuaciones urbanísticas, las entidades públicas necesitarán licencia y la solicitud de las mismas deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos conforme a lo dispuesto en el Decreto 1052 del 10 de junio de 1.998.

Artículo 167. VIGILANCIA Y CONTROL. De acuerdo con lo establecido en el numeral 7º del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 73 del decreto 1052 de 1998, al Alcalde le corresponderá vigilar y controlar el cumplimiento de este Plan de Ordenamiento Territorial, de los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas, por parte de los curadores urbanos.

CAPÍTULO 8º. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 168. DEFINICIÓN. El Programa de Ejecución constituye el conjunto de programas y proyectos de la administración municipal, mediante los cuales se ejecuta el Plan de Ordenamiento. Se define como Programa de Ejecución para el año 2 000, el Plan de Inversiones preparado por la actual administración.

TÍTULO VI

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 169. CORPORACIÓN PARA LA GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. Deberá, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Acuerdo, crearse la Corporación para la Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, la cual tendrá a su cargo la promoción de proyectos y el seguimiento de las metas propuestas. Tendrá una conformación mixta y funcionará con aportes privados y públicos.

Artículo 170. CONTROL Y SEGUIMIENTO. La Administración deberá diseñar e implementar un sistema integral para el control urbanístico, que garantice el seguimiento, control, y vigilancia a los procesos de expedición de normas, licencias así como a los procesos de urbanización, construcción y parcelación. Dentro de este sistema deberán generarse los espacios para la participación ciudadana y de los interesados en el ejercicio del control y veeduría de dichos procesos.

Artículo 171. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS. El incumplimiento de las normas y los procedimientos señalados en el presente acuerdo y en las normas que lo reglamenten serán considerados objeto de sanciones en los términos definidos por la legislación Nacional, departamental y municipal. Los instrumentos de control del desarrollo urbano son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas, entre otros, los siguientes:

- Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 66 de la ley 9ª de 1989 para las infracciones allí escritas y en general, las sanciones de que trata el artículo 41 del Código de Régimen Municipal. Para las demás infracciones a los acuerdos que reglamenten el urbanismo y planeamiento de la ciudad. En general los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 66 de la ley 9ª de 1989.
- Las licencias o permisos de que trata el artículo 63 de la ley 9ª de 1989 y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.
- Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los Acuerdos municipales.
- Las penalizaciones susceptibles de ser acordadas en los procedimientos de concertación, conforme a las normas legales y a los respectivos reglamentos locales.
- El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley.
- Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los Acuerdos Municipales, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

Artículo 172. INTEGRALIDAD. Hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial las Fichas de Proyectos consignadas en el Documento Técnico de Soporte.

Artículo 173. PROYECTOS POR GESTIÓN. Estarán incluidos y enunciados en un grupo de proyectos correspondientes a los que no están incluidos dentro de los planes parciales, supeditados a la gestión de los representantes administrativos del orden municipal, departamental, nacional e internacional y que se consolidarán a través de la consecución de los recursos para su gestión y realización.

Parágrafo: se fomentará una política encaminada a crear una cultura de gestión en los diferentes sectores de la comunidad y sus representantes.

Artículo 174. TRANSICIÓN. El Plan de Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia inmediata. Los proyectos que se desarrollen deberán sujetarse a dichas disposiciones. Mientras se expiden las Fichas Normativas, la Oficina de Planeación definirá los aspectos en los cuales se presenten vacíos para la expedición de la licencia, mediante concepto.

Artículo 175. DEROGATORIAS. El presente acuerdo deroga en todas las disposiciones que le sean contrarias.

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación,

Dado en Tuluá, a los 27 días del mes de diciembre de 2000

LUIS ANTONIO ÁVILA BARBOSA
Presidente

ALFREDO MARÍN RODRÍGUEZ
Primer Vice-presidente

FERNEY GALVEZ ARIAS
Segundo Vice-presidente

CONSUELO CIFUENTES SÁNCHEZ
Secretaria General

DEFINICIONES

Afectación

Es toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental.

Altura de piso

Es la distancia vertical entre dos pisos acabados consecutivos.

Antejardín

Es el área verde de propiedad privada pero de disfrute público, libre de toda construcción y que está comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.

Altura libre

Es la distancia vertical entre el piso acabado y el cielo raso.

Área útil

Es la resultante de descontarle al área bruta urbanizable las áreas cedidas de vías.

Área neta

Corresponde a la edificable.

Área bruta urbanizable

Es la correspondiente al globo de terreno por desarrollar

Área construida

Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

Área de actividad

Es una extensión superficiaria delimitada que comprende suelo, subsuelo y espacio aéreo correspondiente a un área urbana, suburbana o rural, a la cual se le asigna un uso e intensidad. Se caracteriza por el predominio de un uso en función del cual se reglamentan los demás.

Área de actividad especializada

Es aquella que por sus características exige un tratamiento especial y restricciones en su manejo y ocupación.

Área de actividad mixta

Es aquella que por su función dentro de la Estructura Urbana presenta mezcla de usos residenciales, comerciales, de servicios y/o industriales.

Área de actividad múltiple

Aquella correspondiente a la zona central principal de la ciudad, que por su localización y mezcla de usos urbanos, se constituye en el sector principal de la actividad urbana.

Área de actividad residencial

Es aquella que está prevista para un uso predominante de vivienda, permitiendo un uso comercial acorde con lo definido en el cuadro de áreas de actividad los que por su complementariedad garantizan su buen funcionamiento.

Área de cesión

De acuerdo a lo definido en el artículo 5 de la Ley 9 de 1989, son las áreas que todo urbanizador o constructor deberá transferir al municipio, a título gratuito y con destino el uso público o comunitario. Estas

áreas son las correspondientes a: vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, entre paramentos, incluyendo, según sea el perfil de la vía, andenes, separadores de vías y bahías de acceso o estacionamientos para el transporte público, y si fuera el caso, el área requerida para retiros obligatorios. Se incluyen también, las zonas verdes y recreativas, así como las destinadas para servicios colectivos que han de ser de uso público, junto con los equipamientos que se construyan sobre estas.

Concepto de localización

Es el resultado de la evaluación inicial de la ubicación de una actividad no agrícola, en relación con el Estatuto de Usos del Suelo

Densidad

Es el índice resultante de relacionar determinadas unidades como: viviendas, área construida, habitantes, con la correspondiente unidad de superficie.

Densidad alta

420 habitantes / Hectárea = 75 viviendas / Hectárea.

Densidad media

280 habitantes / Hectárea = 50 viviendas / Hectárea.

Densidad baja

140 habitantes / Hectárea = 25 viviendas / Hectárea.

Índice de habitabilidad

Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como unidad.

Índice de ocupación

Es el resultado de dividir el área cubierta por el área total del lote.

I.O. = Área cubierta / Área del lote

Es el área permisible de ocupar por una edificación, en primer piso.

Índice de Construcción

Mide la densidad de construcción en un lote. Es el resultado de dividir el área total construida por el área del lote, sin contar los estacionamientos e instalaciones mecánicas que se encuentran en el sótano o en la azotea, cuando los haya.

I.C. = Área total construida / Área del lote

Al sumar los índices de construcción de las edificaciones se podrá determinar la densidad de un sector de la ciudad.

Lindero

Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal ó áreas de canje.

Línea de Construcción

Es el límite de ubicación frontal del primer piso de una edificación.

Línea de Demarcación

Es el lindero entre el lote y la zona de uso público.

Línea de paramento

Es el límite de construcción por el frente del primer piso de una edificación.

Suelo Suburbano

Son las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo urbano y las formas de vida del campo. Cuentan con restricciones de uso y densidad. Se garantizará en ellos el autoabastecimiento de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y Ley 142 de 1994 o de Servicios Públicos.

Suelo de Protección

Constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquier clase de suelo – urbano, de expansión o rural -, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse – Ley 388 de 1999.

Área morfológica homogénea

Áreas del suelo urbano construido que por sus características urbanísticas y patrones de ocupación del territorio, presentan un grado de homogeneidad que a su vez las diferencia de otros sectores de la ciudad.

Aprovechamientos

Comprende la cantidad de metros cuadrados que pueden ser edificados en determinado sector del suelo urbano o de expansión, por cada tipo de uso y por cada metro cuadrado.

Uso del suelo

Hace referencia a las actividades susceptibles de ser desarrolladas en los predios privados y públicos, garantizando las mejores condiciones de funcionamiento tanto en su interior como en su entorno. De acuerdo con su actividad específica se pueden clasificar de la siguiente forma:

Grupo Vivienda.

Grupo Comercio y Servicios.

Grupo Industrial.

Grupo Institucional.

Uso Principal

Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

Uso Compatible o Complementario

Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, a la seguridad y a la tranquilidad públicas y/o que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal en un área de actividad

Uso prohibido

Es aquel que es totalmente incompatible con el uso principal de un área.