

# **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS**

## **ANTECEDENTES DE LA REVISIÓN**

El primer Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Dosquebradas fue aprobado y adoptado mediante acuerdo 014 de 2000. En 2004 se realizó un primer ejercicio de revisión ordinaria del Plan, adelantado por la corporación Alma Mater. Este ejercicio no obtuvo la aprobación de la autoridad ambiental y por lo tanto no fue presentado a consideración del H. Concejo Municipal. En 2007 se intentó nuevamente la revisión, adelantada esta vez por un equipo conformado por la Secretaría de Planeación municipal y contenida en los documentos “Dejando huella”. Igual que en caso anterior, no fue posible concluir los ejercicios de concertación. En 2009 la administración municipal contrató a un equipo interdisciplinario para llevar a cabo una nueva revisión del POT.

Con posterioridad a la entrega formal del proyecto de revisión del año 2009, y en desarrollo de un convenio de asistencia técnica suscrito por el Departamento de Risaralda con el Ministerio de Vivienda, la secretaria de Planeación Departamental lideró un ejercicio de evaluación y seguimiento de los POT del departamento e incluyó al municipio de Dosquebradas. Este ejercicio avanzó en la construcción del mapa conceptual del POT, y desarrolló parcialmente la matriz de articulación de fines y medios y las matrices de indicadores mínimos de cumplimiento.

Sólo a mediados de 2011 se inició el correspondiente proceso de socialización y trámite del proyecto, con la presentación y discusión de sus contenidos ante la Carder, el Consejo Territorial de Planeación, los gremios, la sociedad civil y el Concejo Municipal. Si bien el proyecto no fue radicado formalmente ante la Carder, esta entidad adelantó una revisión informal de los textos del Documento Técnico de soporte y del proyecto de Acuerdo y entregó a la administración municipal sendas matrices con observaciones y recomendaciones que han venido siendo resueltas e incorporadas a los respectivos documentos.

En 2012, en el marco del convenio interadministrativo 332 de Abril 30 de 2012 denominado “Fortalecimiento a la entidad y a los municipios que conforman el AMCO”, suscrito entre el Área Metropolitana Centro Occidente y el municipio de Dosquebradas, se avanzó en el proceso de revisión del POT, en particular en la atención a las observaciones formuladas por la autoridad ambiental y en la actualización, ordenamiento y homologación de los documentos de soporte. El trabajo comprendió un ejercicio de recuperación y análisis de la información estadística de los diferentes momentos del acuerdo 014 de 2000, para verificar su grado de cumplimiento de cada uno de los objetivos en lo que fueron el corto, el mediano y el largo plazo de su vigencia.

## INTRODUCCIÓN

El presente Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Dosquebradas es el producto del análisis, la recopilación, valoración, edición e inclusión de las políticas, objetivos, directrices y normativas consignadas tanto en el acuerdo 014 de 2000, como en los ejercicios de revisión ejecutados por los equipos de Alma Mater en el año 2004, de la Secretaría de Planeación Municipal, documento “Dejando Huella” en el año 2007 y del equipo consultor de la revisión iniciada en 2009 y retomada por el equipo conformado por la Administración Municipal a partir de 2012 y del trabajo conjunto realizado por Planeación Departamental y el hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Muchos de los diagnósticos, conceptos y normativas consignados en los documentos anteriormente citados, fueron actualizados e incluidos en todo o en parte en la elaboración del presente documento técnico de soporte y del documento que contiene el Proyecto de acuerdo por el cual se adopta la revisión.

# 1 CONTENIDO Y PREVALENCIA DE LOS COMPONENTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Plan de Ordenamiento Territorial está conformado por tres componentes:

**Componente General:** Contiene acciones para la organización y adecuación del territorio para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas; comprende la totalidad del territorio municipal. Está constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, en el marco Metropolitano y de Ecorregión Cafetera.

**Componente Urbano:** Sus contenidos se refieren a la administración del suelo urbano y de expansión urbana, integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión, está insertado y supeditado al Componente General y contiene la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo las de mejoramiento integral. Está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

**Componente Rural:** Contiene acciones que pretenden garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales.

## 1.1 PRINCIPIOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De conformidad con lo establecido por la Ley, el Ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios.

- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- La Participación democrática.

## 1.2 FINES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.

Son fines del ordenamiento del territorio del municipio de Dosquebradas los siguientes:

- Articular el desarrollo municipal a los procesos metropolitanos y regionales en el marco de la construcción social, política, ambiental y cultural de la Ecorregión.
- Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común y hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
- Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad, a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
- Procurar el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
- Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.
- Definir estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
- Diseñar y adoptar instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas y rurales integrales y articular actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio.
- Definir planes, programas y proyectos que concreten estos propósitos.

### 1.3 VISION TERRITORIAL

La visión del desarrollo territorial se fundamenta en los principios básicos de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio. Para el final de la vigencia del presente POT, Dosquebradas será:

- Un municipio en el cual los procesos de crecimiento y ocupación del suelo se den en perfecta armonía con las particularidades y características de un municipio cuenca.
- Un municipio sostenible que potencie su riqueza hídrica y paisajística y reconozca sus restricciones ambientales en función del bienestar de su población, de la protección de su infraestructura y de la armonía con el sistema ambiental regional.
- Un municipio integrado espacial, funcional y socialmente con los municipios de Pereira y Santa Rosa de Cabal, a través de la valoración del medio natural, en especial de sus drenajes superficiales y otros elementos ambientales que determinan su geomorfología y sus ecosistemas urbanos.

### 1.4 PROPÓSITO

Ordenar el territorio de manera integral y armónica con sus diferentes atributos y dimensiones, acorde con la planificación económica y social, racionalizando las intervenciones sobre el territorio, orientando su desarrollo a través del ejercicio prospectivo, de manera que permita elevar las condiciones de calidad de vida y de gobernabilidad en el Municipio de Dosquebradas.

### 1.5 MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO. OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS

#### 1.5.1 Objetivos y estrategias generales

Para alcanzar de manera integral los objetivos de aprovechamiento espacial del territorio se definen las siguientes objetivos y estrategias generales del ordenamiento territorial:

**Objetivo 1:** Lograr un mejor aprovechamiento y funcionalidad espacial del territorio:

**Estrategias:**

- Definir con el municipio de Pereira y el Área Metropolitana la política de asentamientos humanos, equipamientos colectivos, interrelaciones funcionales y localización de actividades productivas (industria, comercio, servicios) en la búsqueda del equilibrio territorial.
- Implementar estándares mínimos obligatorios de habitabilidad para el municipio, acordes con las condiciones socioeconómicas de los habitantes y desarrollo de la ciudad.
- Aplicar procedimientos e instrumentos para consolidar el desarrollo urbanístico del municipio, como el desarrollo prioritario, redesarrollo, renovación y mejoramiento.
- Restringir la ocupación de los suelos con declaratoria de riesgo no mitigable y la ocupación o densificación urbana de los suelos de protección ambiental.
- Formular los planes de manejo de las zonas de protección ambiental y de los suelos de protección por amenazas y riesgos, tendientes a reducir la dinámica de los factores generadores de riesgo en el territorio municipal.
- Fomentar el reconocimiento del patrimonio cultural como elemento estratégico para la protección ambiental.

- Crear incentivos fiscales para los tenedores y propietarios de suelos de protección que desarrollen acciones orientadas a la conservación, sostenimiento y manejo de zonas ambientales especiales, definidas por la autoridad ambiental y municipal.
- Fomentar y fortalecer los procesos de recuperación de la producción agropecuaria, mediante la creación de incentivos y exenciones tributarias para los propietarios de dichos predios, conforme a los programas existentes iniciados por las dependencias y entidades afines.
- Identificar zonas urbanas y/o de expansión urbana para la ubicación de equipamientos colectivos que permitan la descentralización en la prestación de servicios conforme al crecimiento de ciudad y la consolidación de centralidades.
- Implementar mecanismos para el control de la calidad de los servicios prestados por los equipamientos colectivos, a través del seguimiento al requerimiento de los usuarios.
- Establecer una relación coherente entre las características y dimensiones de la malla vial y el uso del suelo, teniendo en cuenta la intensidad del uso, la actividad económica y medios de transporte.
- Priorizar la reubicación de las viviendas actualmente localizadas en zonas de riesgo no mitigable, conforme a un Plan e inventario consolidado por la administración o entidad competente.
- Promover la consolidación de sectores marginales localizados en suelos aptos para la urbanización, mediante el tratamiento de mejoramiento integral.
- Establecer mecanismos de seguimiento, evaluación y control de los avances de la implementación del POT, que provean información y se constituyan en bitácora en la construcción de ciudad para el gobierno local, los propietarios de la tierra, los empresarios, el sistema financiero, las cámaras de comercio, las curadurías urbanas, entre otros, para realizar los ajustes cumpliendo con los parámetros de ley.
- Aprovechar las zonas de actividad comercial, industrial o de servicios para consolidar las centralidades urbanas y rurales, de manera que ordenen y generen una estructura físico-espacial coherente, acercando el empleo y los servicios a las comunidades urbanas y rurales.

**Objetivo 2. Lograr la Integración del desarrollo local con el desarrollo y la planeación Regional y Nacional:**

- Incorporar al proceso de ordenamiento local las decisiones de la planeación metropolitana y regional.
- Articular la malla vial municipal al sistema de movilidad metropolitano y regional, potenciando la ubicación geoestratégica del territorio; para tal efecto se deberá garantizar que los corredores e intersecciones de integración posibiliten una óptima movilidad y accesibilidad desde y hacia al sistema metropolitano y regional.
- Fortalecer y facilitar la integración del territorio municipal al sistema vial de la Autopista del Café y demás macroproyectos nacionales.
- Promover e incorporar la plataforma territorial municipal al nuevo eje de desarrollo geoeconómico nacional, que articula el territorio municipal con la salida al océano Pacífico.

- Conformar un sistema de transporte municipal que permita el desarrollo y crecimiento de las actividades productivas, eco-turísticas y económicas, además una integración a los mercados nacionales e internacionales, siguiendo los lineamientos metropolitanos.
- Apoyar y ejecutar cada una de las fases de construcción del sistema integrado de transporte masivo metropolitano que permita generar eficiencia urbana y funcionalidad espacial del territorio.

### **1.5.2 Lineamientos para la definición del modelo de ocupación territorial.**

Para el cumplimiento del objeto de ordenamiento del territorio municipal se tiene en consideración los siguientes lineamientos:

- Lo ambiental como articulador del ordenamiento.
- La cuenca como unidad básica de gestión.
- El recurso hídrico como un bien ambiental estratégico en el municipio.
- las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales.
- La incorporación de instrumentos de gestión que permitan regular las dinámicas de transformación territorial, de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y futura.

### **1.5.3 Objetivos Generales del Modelo de Ocupación del Territorio**

Los objetivos generales del modelo de ocupación propuesto son los siguientes:

- Mejorar la calidad de vida de los habitantes, a través de una adecuada oferta, distribución y articulación de actividades y servicios, de manera que se reduzcan los desequilibrios territoriales y se mitiguen los impactos ambientales.
- Desarrollar un modelo equilibrado y sostenible de ocupación del territorio, racionalizando las inversiones públicas y privadas orientadas a los desarrollos de mayor impacto, a través de programas y proyectos estratégicos.
- Mejorar el nivel de eficiencia en el funcionamiento físico-espacial del territorio, de manera que se logre una estructura urbana ambientalmente sustentable, socialmente justa y funcionalmente eficiente.
- Reconocer el patrón de ordenamiento territorial en su estructura morfológica a partir de las cuencas y microcuencas presentes en el territorio..
- Prevenir, Mitigar y vigilar el deterioro ambiental causado por el proceso de urbanización y los conflictos generados por los usos del suelo.
- Consolidar la estructura urbana existente y fomentar la protección de los asentamientos residenciales, privilegiando el barrio como unidad social básica.

### **1.5.4 Modelo de ocupación del Territorio**

El modelo de ocupación propuesto se fundamenta en la riqueza hídrica y paisajística del municipio y en el reconocimiento de sus restricciones ambientales, a través de la cual se define a Dosquebradas como un Eco-municipio entre ríos, que será desarrollado en un marco de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio. Los principales componentes del modelo de ocupación son:

- En el área urbana:

- La configuración de una estructura territorial compacta y densa que permita el desarrollo adecuado de actividades residenciales, industriales, comerciales, de servicio, e institucionales consolidando los vacíos urbanos existentes y densificando la construcción sobre los ejes estructurantes primarios.
- La configuración de una estructura territorial equilibrada en la localización, dotación y dimensionamiento de espacios públicos y equipamientos colectivos.
- El reconocimiento de los valores paisajísticos y el aumento del espacio público a través de la incorporación de las corrientes hídricas al sistema de ciudad y su integración espacial y ambiental al desarrollo urbanístico.
- La articulación del sistema de movilidad urbano-regional con el sistema vial nacional (troncal de occidente, red férrea, etc.).
- La consolidación de un esquema de movilidad urbana que atienda las necesidades de articulación transversal en sentido oriente-occidente y vincule las áreas de expansión al sistema de transporte público y al plan vial local.
- En el área rural:
  - La consolidación de un modelo con alta producción de servicios ambientales que cumplan una función ecológica equilibrante para el Municipio y el área metropolitana.
  - La disminución de la presión que ejerce la expansión urbana sobre las laderas oriental (Las Marcadas) y occidental (El Nudo).

## 1.6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.

El suelo del territorio municipal se clasifica en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana; en todas las clases de suelo está el suelo de protección. La clasificación anterior se realizó acorde con las clases de suelo definidas por la Ley 388 de 1997, los cuales se delimitan y presentan en el plano G-1 “Clasificación del Suelo Municipal – Perímetros”.

La distribución de la superficie del municipio según la clasificación del suelo, se presenta en el siguiente Cuadro.

Cuadro N°1 . Clasificación del suelo.

Clase de suelo	Categoría	Área (Has.)		%
URBANO	Incluye S. de protección		1592, 47	22.46
EXPANSIÓN URBANA			5565, 25	7.85
RURAL	Incluye S. de protección		4939, 04	69.69
TOTAL			7088, 04	100.00

**SUELO URBANO:** El suelo urbano del municipio de Dosquebradas esta constituido por las áreas delimitadas dentro del perímetro urbano municipal, consolidadas y por consolidar, que cuentan con disponibilidad de servicios públicos básicos, posibilitándose su urbanización y edificación. El perímetro urbano está definido y delimitado mediante coordenadas en el Plano G-1 “Clasificación del Suelo Municipal – Perímetros”.

**SUELO DE EXPANSIÓN:** Es el suelo constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión de la ciudad, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento. El perímetro del suelo de expansión está definido y delimitado mediante coordenadas en el Plano G-1 “Clasificación del Suelo Municipal – Perímetros”.

Cuadro N° 2. Suelo de expansión.

N°	Identificación	Área (Has.)
ZET-1	ZONA DE EXPANSION TRONCAL 1	62, 93
ZET-2	ZONA DE EXPANSION TRONCAL 2	174, 45
ZEVC	ZONA DE EXPANSION VILLA CAROLA	9, 65
ZER	ZONA DE EXPANSION LA ROMELIA	38, 75
ZEQ	ZONA DE EXPANSION QUINTAS	22, 87
ZEM	ZONA DE EXPANSION MOLINOS	61, 87
ZMEL	ZONA DE MANEJO ESPECIAL LOS LAGOS	94, 14
ZEF-1	ZONA DE EXPANSION FRAILES 1	77,16
ZEF-2	ZONA DE EXPANSION FRAILES 2	4, 77
ZESO	ZONA DE EXPANSION SUR ORIENTAL	10, 53
	<b>TOTAL</b>	<b>556, 53</b>

**SUELO RURAL:** Es la porción del territorio municipal no apto para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Comprende las áreas localizadas entre el perímetro urbano y el límite municipal. El suelo rural está definido y delimitado mediante coordenadas en el Plano G-1 “Clasificación del Suelo Municipal – Perímetros”. El suelo rural del municipio tiene una superficie de 6.531,51 Has, incluidos los suelos de protección.

#### 1.6.1 Delimitación del suelo de expansión.

El suelo de expansión del Municipio de Dosquebradas corresponde a las zonas del territorio municipal señaladas como tales en los planos N° “Clasificación del territorio – Perímetros” y N°17 “Unidades de Planeamiento Urbano que hacen parte integral del presente documento. Los planos correspondientes incluyen además la delimitación por coordenadas.

## 2 POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS Y PARA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

### 2.1 POLÍTICAS SECTORIALES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.

#### 2.1.1 Política Ambiental:

Constituir el medio natural como soporte del modelo de ocupación del territorio, promoviendo su protección, recuperación e integración en el marco de la política ambiental departamental “*Risaralda, parque modelo para el mundo*”, planteada en el Plan de Gestión Ambiental Regional – PGAR-, donde se orienta el desarrollo del departamento de Risaralda hacia el logro de “*...un territorio competitivo, con integridad ecológica e identidad cultural, que genera riqueza a partir de la producción de bienes y servicios ambientales*”.

Garantizar la inclusión de la base ambiental como soporte estructural del territorio, promoviendo su protección, recuperación e integración dinámica a los procesos de ocupación del municipio de Dosquebradas.



Hacer del municipio de Dosquebradas un sistema ecológicamente eficiente: Garantizar que los procesos de uso y ocupación del territorio en el municipio se desarrollen de manera sostenible, constituyendo la calidad ambiental en un factor que incida positivamente en la determinación del desarrollo municipal.

### **2.1.2 Política sobre patrimonio cultural:**

La política municipal sobre patrimonio histórico, cultural y arquitectónico tiene como objetivo la conservación, divulgación y potencialización de los bienes culturales materiales e inmateriales y referentes culturales locales en todas sus manifestaciones como elementos esenciales del patrimonio colectivo e identidad ciudadana.

### **2.1.3 Política de movilidad.**

Proyectar una estructura vial y de transporte que garantice el desarrollo de la plataforma física del territorio en condiciones óptimas de confort, eficiencia, seguridad y calidad urbanística, permitiendo vincular nuevas tecnologías de transporte alternativo y recuperación del paisaje municipal.

### **2.1.4 Política de Servicios públicos:**

Garantizar la prestación de los servicios públicos básicos con cobertura, calidad y continuidad en todo el territorio Municipal, mediante la provisión de infraestructuras respetuosas con el medio ambiente y el fortalecimiento institucional de los entes prestadores.

### **2.1.5 Política de Espacio Público:**

Conformar un sistema de espacio público que structure y articule el territorio y propicie una mayor y mejor integración físico-espacial a partir del reconocimiento de las ventajas ambientales y paisajísticas de las rondas de ríos y quebradas y del sistema orográfico del municipio.

### **2.1.6 Política de equipamientos colectivos:**

Lograr el equilibrio de coberturas a partir de la búsqueda de un balance entre localización y cobertura de los equipamientos colectivos, a través de la consolidación y mejoramiento de los actuales y la construcción de nuevos nodos para cubrir el déficit.

### **2.1.7 Política de centralidades:**

El Municipio de Dosquebradas consolidará una centralidad principal como mecanismo para crear identidad y fortalecer el sentido de pertenencia de los ciudadanos y creará una estructura equilibrada de centralidades menores de usos mixtos vinculadas a los equipamientos colectivos, el espacio público y la movilidad.

### **2.1.8 Política de hábitat y vivienda:**

La Política de vivienda en el municipio de Dosquebradas estará enfocada a propiciar el acceso a la propiedad de la vivienda a los habitantes del municipio, a través de programas que permitan el desarrollo de proyectos dotados con servicios públicos, infraestructura vial y espacialidades públicas suficientes y adecuados en condiciones de sostenibilidad ambiental y equidad territorial.

## **2.2 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

### **2.2.1 Objetivos y estrategias ambientales**

**Objetivo 1:** Rescatar, valorar y fortalecer el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del ecosistema urbano.

### **Estrategias.**

- Establecer relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales al paisaje, el espacio público y al patrimonio ecosistémico de ciudad.
- Limitar el crecimiento del municipio y restringir la ocupación urbana de áreas pertenecientes a la zona de piedemonte y laderas de la media luna ecosistémica municipal.
- Reorientar la relación de la ciudad con la red hídrica superficial, potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio público.
- Integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y las áreas naturales protegidas, mejorando su aporte a la calidad ambiental y del espacio público de la ciudad.
- Privilegiar una función ecológica equilibrante y la productividad ambiental en la zona rural y las zonas urbanas de valor ambiental.

**Objetivo 2:** Fundamentar el desarrollo rural en la productividad ambiental protegiendo sus recursos naturales, su paisaje, su producción tradicional sostenible y las características de su hábitat.

### **Estrategias.**

- Mantener en condiciones de sostenibilidad las actividades agropecuarias tradicionales.
- Promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, tales como reforestación, agricultura orgánica, ecoturismo, etc.
- Controlar los procesos de urbanización y el excesivo fraccionamiento del suelo.
- Promover y apoyar el adecuado saneamiento básico rural.
- Dotar a los corregimientos de equipamientos comunitarios que favorezcan la interacción de todas sus organizaciones y de sus pobladores, conducentes a una utilización sostenible y racional del territorio.
- Dotar a los corregimientos de vías y medios de transportes funcionales, de conformidad con las limitaciones físicas del suelo y socioeconómicos de las veredas.

### **2.2.2 Objetivo y estrategias para el manejo del patrimonio cultural.**

**Objetivo:** Conservación, divulgación y potencialización de los bienes culturales materiales e inmateriales y referentes culturales locales, en todas sus manifestaciones, como elementos esenciales del patrimonio colectivo e identidad ciudadana.

### **Estrategias:**

- Velar por el cumplimiento de las leyes y decretos relacionados con la protección del Patrimonio Cultural municipal.
- Realizar y actualizar, permanentemente, el inventario de bienes de interés patrimonial del municipio, de manera que sirva para la toma de decisiones por parte de la administración pública, así como para la generación de políticas, programas y proyectos que propendan por

su mantenimiento y conservación, así como su priorización para su intervención y reglamentación específica.

- Realizar los trámites administrativos que se requieran para la declaratoria de conservación in situ, como áreas de manejo especial, que en adelante harán parte del sistema de espacio público y de los suelos de protección del municipio, realizando los ajustes necesarios en el POT.
- Reconocer la estructura urbana del área fundacional como fundamento del modelo de ordenamiento territorial a través de su valoración, protección y difusión como motor del reconocimiento individual y colectivo.
- Incentivar y fortalecer los usos y actividades a través de los cuales los sectores con patrimonio arquitectónico se integren a la dinámica urbana y garanticen su permanencia en el territorio.
- Reconocer el potencial arqueológico, especialmente, en las cimas de las colinas y terrazas ubicadas en las áreas no urbanizadas del municipio que puedan ser vinculadas a la oferta ambiental y a los programas de promoción turística del municipio.
- Conocer el patrón de distribución de las evidencias arqueológicas y del uso cultural de los suelos para aproximarse a la zonificación de áreas arqueológicamente homogéneas.
- Explorar en la formulación y adopción de los planes de manejo de áreas con alto potencial arqueológico y definir políticas para su tratamiento y protección.
- Consultar con entidades especializadas sobre los planes de manejo arqueológicos presentados por las entidades que desarrollan proyectos que involucren movimientos de tierras o cuando se realicen hallazgos fortuitos durante la obra.
- Priorizar los sitios arqueológicos, según el desarrollo de proyectos y la densidad y calidad de los hallazgos detectados.
- Definir un lugar adecuado para la curación y almacenamiento del material removido del sitio donde se localizaron hallazgos arqueológicos, los cuales estarán bajo la tutela de gobernaciones, alcaldías o universidades.

### **2.2.3 Objetivos y estrategias del sistema de movilidad.**

**Objetivo 1:** Mejorar las condiciones de accesibilidad y movilidad para todos los ciudadanos.

#### **Estrategias:**

- Planificar y modernizar la malla vial Municipal, con el fin de ampliar, restituir y modernizar los diferentes componentes del subsistema vial en orden de prioridad de acuerdo con su jerarquía para la movilidad municipal, metropolitana y regional, a partir de un inventario de la estructura vial del municipio, en donde se pueda conocer y detallar todos los elementos que componen la estructura del sistema vial, de tal manera que se convierta en un insumo para el ente planificador y de mantenimiento de este sistema.
- Mejorar la calidad espacial y paisajística de las vías públicas.
- Fortalecer el desarrollo del sistema vial articulador del área urbana y rural, como medio que facilitara el desarrollo de la actividad productiva y eco turística del municipio, garantizando para tal fin la localización de equipamientos colectivos inherentes a este sistema.

- Reducir la vulnerabilidad frente a fenómenos que puedan afectar la operación de la red vial, mediante la provisión de al menos dos alternativas de acceso en cada segmento del territorio.
- Fortalecer y facilitar la integración del territorio municipal al sistema vial de la Autopista del Café y demás macroproyectos nacionales.
- Promover e incorporar la plataforma territorial municipal al nuevo eje de desarrollo geoeconómico nacional, que articula el territorio municipal con la salida al océano Pacífico, a través del puerto de Buenaventura.

**Objetivo 2:** Constituir el Sistema de Movilidad en el elemento articulador del sistema de espacio público en el municipio, representado por los elementos de recorrido peatonal, de importancia para la valoración del paisaje y de medios alternativos de transporte.

**Estrategias:**

- Implementar vías adecuadas para la circulación en bicicleta y otros medios alternativos de transporte sobre las áreas adyacentes a las franjas de retiro de los cauces permanentes.
- Establecer una red de alamedas vinculadas a los corredores ambientales de las principales quebradas, permitiendo la articulación de los elementos de espacio público de con el nivel municipal y a su vez configurándose como puntos de conexión transversal.
- Crear las condiciones propicias para la utilización de medios alternativos de transporte.

**Objetivo 3:** Consolidar el sistema integrado de transporte público masivo como el eje articulador y estructurante del sistema de movilidad metropolitana y articularlo al sistema de espacio público y equipamientos colectivos.

**Estrategias:**

- Ejecutar acciones orientadas al pleno desarrollo del sistema integrado de transporte público metropolitano, de tal manera que se genere eficiencia urbana y funcionalidad espacial del territorio.
- Proveer condiciones básicas para la articulación de la infraestructura vial y de transporte, considerando para ello los planteamientos definidos en el del Plan de Movilidad Metropolitano.

## **2.2.4 Objetivos y estrategias del sistema de Servicios públicos:**

**Objetivo:** Garantizar el abastecimiento de agua potable, la disposición de aguas servidas y residuos sólidos y la prestación de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, con calidad, cobertura y continuidad.

**Estrategias:**

- Promover el saneamiento de las fuentes hídricas.
- Desarrollar programas para el saneamiento hídrico tanto urbano como rural, buscando así el mejoramiento de la calidad de vida y la provisión de un ambiente sano a los habitantes del municipio.
- Promover acciones tendientes al cumplimiento del objetivo de calidad del agua definido por la autoridad ambiental para la quebrada Dosquebradas.

- Dar aplicación al Plan de Cumplimiento de los PSMV aprobados por la CARDER para las empresas prestadoras de los servicios públicos en el Municipio. (construcción de los colectores interceptores y entrega de las aguas residuales para el tratamiento a escala metropolitana).
- Cumplir con los lineamientos definidos en el Plan de Gestión de Residuos Sólidos – PGIRS del municipio.
- Identificar, impulsar y desarrollar esquemas adecuados y sostenibles en la prestación de servicios públicos en las áreas rurales y urbanas del municipio.
- Impulsar soluciones conjuntas con el área metropolitana para la realización de proyectos de servicios públicos domiciliarios.
- Coordinar las acciones de planificación e intervención en proyectos de expansión y modernización de redes para garantizar la adecuada prestación de los servicios por parte de las diferentes empresas de servicios públicos domiciliarios en el municipio.
- Establecer mecanismos para la vigilancia y control de las actividades desarrolladas por las empresas de servicios públicos en el municipio, de manera que se ejecuten intervenciones conjuntas, disminuyendo la ocupación y alteración del espacio público.

### **2.2.5 Objetivos y estrategias del sistema de espacio público:**

**Objetivo 1:** Conformar una Red de espacialidades públicas como elementos de articulación y apoyo a la red de centralidades y equipamientos colectivos, vinculadas por medio de elementos de recorrido que faciliten su accesibilidad y cobertura y, a la vez, propicie una mayor y mejor integración físico-espacial en el entorno Metropolitano y regional a partir del reconocimiento de las ventajas ambientales y paisajísticas que posee el territorio como “municipio cuenca”.

#### **Estrategias:**

- Adoptar e implementar un Plan Maestro de Espacio Público y Equipamientos Municipales en coherencia con los lineamientos metropolitanos contenidos en el Acuerdo Metropolitano N° 1 de 2006 y los demás que lo modifiquen o adicionen.
- Crear las condiciones propicias para la aplicación de un proyecto piloto de espacio público integral sobre una de las quebradas de mayor importancia del municipio, con el fin de incentivar y dinamizar el futuro desarrollo de los demás corredores ambientales que estructuran el sistema de espacialidad pública.
- Incentivar la generación de nuevos espacios públicos en sus diversas escalas teniendo como principal proyecto uno de carácter municipal que cumpla con las condiciones y especificaciones necesarias para lograr consolidar un nodo principal urbano de concentración y congregación.
- Generar nuevos espacios públicos y adecuar los existentes en las diferentes escalas de cobertura,
- Propiciar el desarrollo y la interacción entre lo económico, lo social, lo cultural y lo ambiental, a partir de los suelos de protección del municipio y especialmente los asociados a corrientes de agua, como elementos ordenadores del territorio.
- Establecer la red de espacios verdes recreativos como mecanismo que ayude a promover y fortalecer la oferta turística del municipio, configurándose en elementos de transición y articulación entre el ecoturismo rural y el turismo comercial e industrial, propios del área urbana

y de la misma manera permitan la distribución equitativa de los elementos que constituyen el sistema de espacio público municipal-metropolitano.

- Inversión de recursos provenientes de los aprovechamientos urbanísticos adicionales para construcción de nuevos espacios públicos y dotación, adecuación y mantenimiento de los existentes.
- Identificación de las áreas o predios que puedan ser objeto de adquisición por parte del Municipio para ser incorporados al sistema de espacio público efectivo, mediante compra directa, consecución a través de entrega de áreas de cesión, o pago de aprovechamientos urbanísticos adicionales.
- Dar prioridad a la reubicación de los asentamientos humanos que se encuentran en zonas de riesgo no mitigable e incorporar dichas áreas al sistema de espacio público municipal.

**Objetivo 2:** Aprovechar las ventajas ambientales y paisajísticas que posee el municipio para desarrollar proyectos de turismo ecológico a través de un Sistema de Espacio Público que articule el municipio al sistema ambiental regional.

**Estrategias:**

- Permitir la configuración de los corredores ambientales de las principales quebradas en parques lineales y alamedas, de manera que se genere una apropiación de dichos elementos naturales y contribuyan al mejoramiento de la calidad ambiental, urbano-rural y se constituyan en elementos generadores de identidad en el municipio y el Área Metropolitana.
- Manejar las zonas forestales protectoras de corrientes hídricas del municipio como corredores ecológicos estructurantes del sistema de espacio público municipal y articuladores de la Estructura Ecológica Principal (EEP) y complementaria del municipio.
- Priorizar la entrega parcial de las áreas de cesión obligatorias para espacio público en los suelos de protección o franjas protectoras de cauces permanentes.
- Incorporación de los suelos de protección para el paisaje y la cultura como espacio público efectivo, en zonas localizadas por fuera de las áreas de producción y protección estricta definidas con la autoridad ambiental.

**Objetivo 3:** Articular el sistema de espacio público con el sistema vial y de transporte, considerando los lineamientos del Plan de Movilidad Metropolitano y del plan maestro de espacio público.

- Construir vías paisajísticas de movilidad alternativa y senderos peatonales en las áreas colindantes con los corredores ambientales de quebradas y ríos, cuando las condiciones topográficas lo permitan y en cumplimiento de la normativa contenida en el Acuerdo 028 de 2011 de la Carder.
- Garantizar la accesibilidad y posibilidad de disfrute de los ciudadanos a las zonas de las quebradas que estructuran el territorio, mediante la conformación de espacios de estancia y de recorrido que se integren al sistema de espacio público y, de allí, a los diferentes sistemas estructurantes del territorio.

## **2.2.6 Objetivos y estrategias para el Sistema de Equipamientos**

**Objetivo:** Garantizar una equilibrada distribución del sistema de equipamientos comunitarios en el territorio municipal articulada al entorno natural y a los sistemas vial y de espacio público, con el fin de fomentar la consolidación de centralidades de carácter zonal y municipal.

**Estrategias:**

- Definir los parámetros para la localización, construcción y manejo de equipamiento colectivo en las zonas residenciales urbanas y rurales.
- Orientar la localización de los nuevos equipamientos colectivos de acuerdo con la aptitud y especialización de los nuevos desarrollos.
- Concertar, a nivel metropolitano y subregional, la localización de grandes equipamientos.
- Reconocer y orientar el uso dotacional como elemento estructurador de la vida urbana y rural.
- Implementar en el sector rural equipamientos o infraestructuras destinadas al desarrollo de actividades o funciones relacionadas con las cadenas productivas (producción, transformación y comercialización con el sector urbano-regional).
- Articular el sistema de movilidad y transporte público con los principales equipamientos colectivos de escala metropolitana y municipal
- Conformar nuevos equipamientos colectivos y promover la implantación de los usos dotacionales en todo el territorio municipal.
- Articular el sistema de equipamiento colectivo a los sistemas de espacio público y ambiental.
- Optimizar los equipamientos comunitarios existentes, mejorando su infraestructura físico-espacial y su cobertura a nivel municipal.
- Establecer una normativa unificada, respecto a las áreas de cesión para equipamientos.

**2.2.7 Objetivos y estrategias para el Sistema de centralidades.**

**Objetivo 1:** Configurar y consolidar el Centro municipal de la ciudad como parte fundamental del sistema metropolitano de centralidades para que actúe como el principal elemento generador de apropiación e identidad ciudadana.

**Estrategias:**

- Desarrollar el proyecto de la plaza cívica como elemento detonador de las acciones contenidas en el Plan parcial Centro y otros proyectos urbanísticos que fortalezcan el carácter de la centralidad.
- Articular la infraestructura del sistema de movilidad y transporte público con los principales equipamientos colectivos de escala municipal alrededor del Centro Administrativo Municipal CAM.
- Servir de facilitador para el desarrollo de todos los componentes del Plan Parcial Centro, en especial aquellos que sirvan como generadores de empleo permanente y los relacionados con la provisión de vivienda de alta densidad

**Objetivo 2:** Consolidar las centralidades existentes reforzando el carácter especializado de cada una a partir de la identificación de su rol en la estructura territorial del municipio.

**Estrategias:**

- Intervenir la infraestructura de movilidad vinculada a la operación de las actividades presentes en las centralidades.
- Evitar la ocupación irregular del espacio público en actividades comerciales que afectan la calidad de vida, la estética urbana y la seguridad de los ciudadanos.
- Facilitar el recibo de áreas de cesión en los predios vinculados a los equipamientos colectivos presentes en las centralidades.
- Vigilar el cumplimiento de la normativa sobre usos del suelo, horarios de funcionamiento, contaminación ambiental, como mecanismos para evitar la degradación urbana de la centralidad.

## **2.2.8 Objetivos y estrategias para el Sistema de Hábitat y vivienda.**

**Objetivo:** Reducción de los déficits cuantitativo y cualitativo de vivienda, garantizando una oferta habitacional en condiciones de sostenibilidad ambiental y equidad territorial.

### **Estrategias:**

- Consolidar una estructura urbana compacta, priorizando el desarrollo de los grandes vacíos urbanos existentes al interior del perímetro urbano.
- Demarcar los suelos urbanizables dentro del perímetro urbano y las zonas de expansión para programar el suelo de acuerdo a una proyección de vivienda que permita cubrir el déficit existente en el corto y mediano plazo.
- Propiciar el desarrollo de proyectos de vivienda urbana que le permita al municipio ser competitivo dentro del mercado inmobiliario de vivienda de estratos 4, 5 y 6.
- Integrar las disposiciones normativas y demás lineamientos para desarrollar los vacíos urbanos y las zonas de expansión con el componente ambiental y de espacio público, con el fin de compensar las deficiencias de espacios libres y áreas verdes que actualmente tiene el municipio.
- Implementar instrumentos de gestión inmobiliaria que den viabilidad al desarrollo proyectos de vivienda de interés social (vip y vis)
- Desarrollar mecanismos financieros alternos que posibiliten el acceso al suelo urbano o a otro tipo de alternativas habitacionales a la población de menores ingresos.
- Desarrollar las zonas de expansión urbana con el fin de ofertar suelos dotados con infraestructura, redes de servicios, espacios públicos y equipamientos.
- Promover el desarrollo de proyectos de escalas adecuadas, que permitan una planificación integral y garanticen la sostenibilidad dentro del territorio mediante la aplicación de los estándares y demás parámetros de habitabilidad.
- Priorizar la construcción de vivienda para reasentamiento de las familias de los estratos 1 y 2 que se encuentran en condición de alto riesgo, las que ocupan las rondas y zonas de manejo y preservación de los cuerpos de agua y los que se generen por obra pública. Así mismo adecuar los procedimientos relacionados con la reubicación.
- Reconocer y actualizar el inventario de viviendas en zonas de riesgo y definir las acciones para cada categoría de riesgo tanto en el suelo urbano como en el suelo rural, determinando las áreas susceptibles de mejoramiento de vivienda o reubicación.



- Evitar y controlar a través de programas de prevención que eviten el desarrollo de asentamientos informales de vivienda o que no cumplan con los parámetros de habitabilidad definidos para un habitar digno, y que en general son los principales generadores de daños irreversibles al frágil medio ambiente del municipio.
- Adelantar procesos de legalización para los asentamientos informales que cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional.

### **3 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL – SISTEMA AMBIENTAL**

#### **3.1 LINEA BASE AMBIENTAL**

La línea base ambiental territorial se soporta en la revisión y actualización de los documentos técnicos compilados y formulados en el marco de los ejercicios de revisión del POT del municipio de Dosquebradas, (no concertados en su momento con la autoridad ambiental) y en los documentos técnicos aportados por la Carder, a saber:

- Estudio de áreas de Vulnerabilidad a Incendios Forestales. Año 2002.
- Diagnóstico ambiental municipio de Dosquebradas (Equipo consultor revisión POT municipio de Dosquebradas, 2004).
- La dimensión ambiental en el municipio de Dosquebradas (Nadia Judith Olaya Coronado, 2004).
- La gestión integral del agua en el municipio de Dosquebradas (Nadia Judith Olaya Coronado, 2004).
- Diagnóstico urbano ambiental Acuerdo 014 (Equipo consultor revisión POT Dosquebradas, 2004)
- Bases conceptuales, institucionales y legales para la gestión integral del agua en el municipio de Dosquebradas (Nadia Judith Olaya Coronado, 2004)
- El manejo integral del agua en el municipio de Dosquebradas (Nadia Judith Olaya Coronado, 2004).
- Lineamientos para el Manejo Integral de áreas liberadas para los Municipios de Pereira y Dosquebradas 2006.
- Estudios de simulación hidráulica de la quebrada Dosquebradas y sus afluentes principales. Años 2006-2007
- Estudio de Simulación Hidráulica del Río Otún Año 2009
- Resolución 3129 del 2009 "Por el cual se ordena la demarcación de una zona forestal protectora para el Ecoparque Otún y se dictan otras disposiciones".
- Parque Lineal del Río Otún. Acuerdo CARDER No. 015 de 2010.
- Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Otún. Acuerdo de la Comisión Conjunta No 03 del 2008, modificado por el Acuerdo No. 05 del 2010.
- Plan de Manejo Integrado de Aguas Subterránea en Pereira y Dosquebradas. Acuerdo 029 de 2011

#### **3.2 FUNDAMENTOS DE LA NUEVA VISIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL**

Dosquebradas, el municipio cuenca; limitado perimetralmente por la media luna cordillerana que se extiende desde el Alto del Nudo hasta el Alto del Toro; es disectado por una intrincada y copiosa red de drenajes; está asentado sobre el valle aluvial de la quebrada Dosquebradas con sus suelos

blandos y altamente susceptibles a la erosión hídrica; históricamente ha sido afectado e impactado por la dinámica torrencial de sus drenajes, incrementando de manera severa las condiciones de exposición de su población e infraestructura. Presenta tasas pluviométricas anuales por encima de los 3000 mm; por la forma circular de la cuenca presenta una alta susceptibilidad a las inundaciones en época de fuertes precipitaciones. Por las pendientes y características agrológicas de sus suelos, presenta significativas restricciones de aprovechamiento intensivo con prácticas agrícolas y pecuarias.

Por su localización estratégica, baja superficie territorial y restricciones ambientales específicas, el municipio de Dosquebradas debe redefinir su vocación y visión prospectiva en el contexto regional; por la dinámica de los factores aceleradores del cambio climático y sus repercusiones sobre el desarrollo local, debe reconvertir su política de ocupación y aprovechamiento de los suelos. Así, en su condición de ECO-MUNICIPIO alcanzará la nueva dimensión de equilibrio sistémico, donde la reducción del riesgo de desastres, el turismo sostenible y los procesos de adaptación y mitigación del cambio climático tendrán un lugar de privilegio en la nueva visión ambiental territorial.

### **3.3 PRINCIPIOS ARTICULADORES DE LAS POTENCIALIDADES AMBIENTALES TERRITORIALES**

- El desarrollo territorial es un sub-sistema de la Biosfera, y por ende su crecimiento tiene que ser finito.
- Ningún crecimiento (económico, territorial, social) es posible al margen de los servicios que prestan los ecosistemas.
- El crecimiento permanente no es posible en un planeta finito, con recursos finitos.
- El valor de los ecosistemas debe potenciarse y convertirse en un valor agregado del desarrollo.

### **3.4 VISIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

Un municipio entre ríos, ambientalmente sostenible, social y económicamente equilibrado, integrado espacial y funcionalmente a partir de su estructura verde y de sus potencialidades hidrológicas y paisajísticas.

Esta visión territorial se soporta en:

- Un municipio sostenible y sustentable, en el cual los procesos de ocupación del suelo y del crecimiento se dan en perfecta armonía con las particularidades y características del municipio cuenca.
- Un municipio integrado espacial, funcional y socialmente con los municipios de Pereira, Santa Rosa de Cabal, La Virginia y Cartago, y en general con la ciudad región.
- Un municipio integrado al medio natural, en especial a sus drenajes superficiales y otros elementos ambientales que determinan su geomorfología y sus ecosistemas urbanos.

### **3.5 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES PARTICULARES**

Se propone la adopción de las siguientes políticas ambientales específicas:

#### **Para la ocupación y manejo del suelo**

- Generar un modelo de apropiación del territorio que integre los espacios urbanos y rurales del municipio; Garantizar la integración urbano-rural considerándola como una oportunidad de desarrollo sostenible y equitativo para el municipio.

### **Para el Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Suelos de Protección**

- Constituir una red continua de Áreas Naturales Protegidas para el municipio. Conformar dentro del espacio municipal una red de áreas naturales protegidas conectada espacial y funcionalmente, que dé continuidad a la correspondiente estructura regional, construyendo un corredor ambiental como elemento estructural de ordenamiento del territorio que fortalezca la visión y tendencia de Dosquebradas como ECO-MUNICIPIO.

### **Para el Manejo del Recurso Hídrico**

- Reconocer la plataforma natural del municipio como una ciudad – cuenca con todos los criterios ambientales que eso implica, incorporando el sistema hidrográfico de la cuenca de la quebrada Dosquebradas, al modelo de ocupación en los tres componentes del POT e incluir las quebradas en el sistema ambiental municipal, a fin de generar su protección y recuperación para el beneficio y disfrute colectivo.

### **Para el Tratamiento de los Asentamientos Humanos localizados en Zonas de Riesgo.**

- Prevenir la consolidación de asentamientos humanos en zonas expuestas a factores generadores de riesgo y mitigar el riesgo en los asentamientos existentes.
- Proponer y ejecutar medidas de mitigación y prevención de los riesgos y determinar las restricciones de uso del suelo en el modelo de ocupación urbano-rural. A partir del conocimiento de las condiciones naturales del territorio.

## **3.6 DIAGNÓSTICO**

### **3.6.1 Problemática ambiental – Diagnóstico**

#### **3.6.1.1 Componente geosférico**

- Los avances en la actualización permanente de los usos del suelo no concuerdan con la dinámica de explotación y aprovechamiento del recurso.
- El diagnóstico de la susceptibilidad frente a fenómenos de remoción en masa no está debidamente actualizado.
- Los parámetros físico-químicos de las distintas unidades de suelos aflorantes en la cuenca no se han estudiado con regularidad para poder determinar indicadores de degradación y potencialidad de uso.
- No se realiza evaluación y monitoreo de sitios de inestabilidad críticos en la cuenca.
- Debe implementarse una política de control a las explotaciones mineras ilegales, según lineamientos de la Ley 685 de 2001, el Convenio 027 del 2007, la ley 382 de 2010 y la ley 1450 del 2012 (P.N.D.).

#### **3.6.1.2 Componente hídrico**

- La generalidad de fuentes abastecedoras de agua para el consumo humano (acueductos rurales veredales y urbanos comunitarios), presentan significativas deficiencias en cuanto a calidad.

- Se hace necesario fortalecer y articular la Red Hidroclimatológica del Departamento de Risaralda, tanto la administrada por la UTP como las de otras entidades, a los procesos de monitoreo ambiental y atención y prevención de desastres del territorio municipal.
- Se evidencia un desconocimiento de las características y comportamiento hidrológico de los distintos afluentes de la quebrada Dosquebradas, no obstante la existencia de la modelación hidráulica de ésta y de sus principales afluentes.
- El municipio de Dosquebradas debe formular una política de agua que articule la potencial oferta del recurso con la dinámica demográfica del municipio.
- La demarcación y lineamientos de manejo y aprovechamiento de las zonas forestales protectoras no se ha regularizado con la debida suficiencia.
- La comunidad rural no ha alcanzado los niveles de sensibilización y compromiso frente al cuidado y aprovechamiento del recurso.
- El municipio de Dosquebradas, en consenso con la autoridad, ambiental debe monitorear y establecer controles preventivos sobre el aprovechamiento de las aguas subterráneas del territorio municipal.
- La inversión en la compra de predios localizados en cabeceras de fuentes abastecedoras, no guarda relación con la dinámica del aprovechamiento.
- La Administración municipal debe agilizar y concretar la ejecución del plan maestro de alcantarillado, según términos y tiempos concertados con la Autoridad Ambiental.

### **3.6.1.3 Componente biótico**

- Las caracterizaciones e inventarios de flora, fauna y microfauna no ha alcanzado las dimensiones necesarias para garantizar un detallado y real diagnóstico.
- Los sistemas de áreas protegidas en la cuenca no están estrechamente relacionados con el ordenamiento territorial local, como proveedores de servicios ambientales alternativos para los residentes del territorio municipal.
- La política local con relación al sistema de áreas verdes no se ha definido con la debida suficiencia y propiedad, posibilitando la expansión de desarrollos urbanos altamente impactantes.
- Los suelos de protección relacionados con las Áreas Forestales Protectoras de corrientes hídricas no se han demarcado en su totalidad y la administración municipal no ejerce el debido control sobre ellas.
- El quehacer de las instituciones locales (administración municipal) difiere de las grandes políticas regionales en términos ambientales.
- La instrumentación y programas para la valoración, evaluación y seguimiento de indicadores de contaminación, ha estado al margen de la dinámica de aparición de fuentes móviles y fijas como agentes contaminantes.

### **3.6.1.4 Componente antrópico**

- La ocupación de zonas no aptas para el desarrollo de proyectos urbanísticos está incrementando de manera significativa el escenario de riesgo a nivel municipal.

- No se ha definido con el debido detalle un claro y concreto diagnóstico de los factores generadores de riesgo.
- El municipio ha avanzado muy poco en materia de instalación y operación de sistemas de alerta temprana y alarmas para la reducción de desastres.
- La dinámica de expansión de las fronteras agrícola y urbanística no guarda relación con las restricciones ambientales del territorio.
- El actuar de las curadurías difiere en algunos casos de las políticas locales y regionales en materia de ocupación del suelo.

### 3.6.2 Acciones a emprender

A partir de los resultados del diagnóstico, se propone una serie de acciones a emprender para la atención de las situaciones ambientales más relevantes en cada uno de los componentes de la estructura ecológica principal. Debe entenderse que las acciones relacionadas se hacen sustantivas en desarrollo de la formulación de las políticas generales y particulares, de la visión ambiental territorial y de las reglamentaciones que serán incorporadas al acuerdo de adopción del nuevo POT.

REFERENTE	SITUACIONES AMBIENTALES RELEVANTES
SUELOS DE PROTECCIÓN	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fortalecer los procesos de regulación, demarcación, monitoreo y control de suelos de protección</li> <li>2. Definir las políticas y acciones tendientes a dinamizar el sistema de áreas verdes protegidas y corredores de protección</li> <li>3. Incorporar los corredores ambientales de las corrientes hídricas al sistema de espacio público municipal.</li> </ol>
GESTIÓN INTEGRAL DEL AGUA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fortalecer los programas de protección de cuencas abastecedoras (calidad-cantidad del recurso)</li> <li>2. Adelantar con la debida prioridad los programas de mejoramiento de la calidad del agua y descontaminación de fuentes hídricas (planes maestros de acueducto y alcantarillado)</li> <li>3. Promover acciones que garanticen autonomía en el abastecimiento de agua (aprovechamiento de aguas subterráneas y cuenca del río San José)</li> </ol>
AMENAZAS Y RIESGOS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ajustar, reglamentar e implementar el Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo de Dosquebradas.</li> <li>2. Implementar los programas de reubicación de viviendas en zonas de riesgo y adecuación y recuperación de áreas liberadas, bajo el principio del desarrollo sostenible (soluciones verdes)</li> <li>3. Instrumentar y monitorear los factores generadores de riesgo y fortalecer los sistemas de alerta temprana</li> </ol>
CALIDAD DEL AIRE	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Definir una política municipal de reducción de la contaminación atmosférica (fuentes móviles y fijas), acorde con los resultados de monitoreo de la Autoridad Ambiental.</li> <li>2. Empezar programas y acciones de educación ambiental (Ejes temáticos: ruido, contaminación atmosférica y visual, gestión del riesgo, áreas naturales protegidas, recursos renovables y no renovables)</li> </ol>

USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Generar hitos de atractivo ecoturístico y/o temático en áreas de interés ambiental urbano (Lagos de la Pradera, Roca Verde, Sistema de áreas naturales protegidas)</li> <li>2. Fortalecer los mecanismos de evaluación y control de proyectos urbanísticos (privilegiar las soluciones verdes)</li> <li>3. Optimizar las potencialidades asociadas a la existencia de áreas de cesión y espacio público.</li> </ol>
AREAS NATURALES PROTEGIDAS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gestión de recursos en el marco de fortalecer las capacidades locales como eco-municipio (reforestación; protección de microcuencas, manejo integral de residuos sólidos, minifundios auto-sostenibles, ecoturismo...)</li> <li>2. Generar la semblanza del municipio como ECO-MUNICIPIO, alrededor de los servicios ambientales a ofertar en áreas naturales protegidas: avistamiento de aves, especies endémicas, deportes extremos...</li> <li>3. Formular, demarcar, proteger y sostener los corredores biológicos del sistema de áreas verdes municipales, zonas forestales protectoras y áreas naturales protegidas, debidamente integradas y articuladas (con el equipamiento colectivo y oferta de servicios adecuados y suficientes) como una posibilidad ecoturística municipal</li> <li>4. Ofertar el potencial protector del municipio como "sumidero de carbono", en el marco de la ejecución de proyectos de desarrollo limpio</li> </ol>

### 3.6.3 Criterios de zonificación ambiental

Los criterios utilizados para la zonificación ambiental del municipio son para cada tipo de suelo, conforme a las categorías de uso.

CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL			
SERVICIOS Y RESTRICCIONES AMBIENTALES			
PARÁMETRO SUELO	CATEGORÍAS DE USO.	DEFINICIÓN	OBSERVACIÓN. LOCALIZACIÓN.
SUELO URBANO	Zonas protegidas. Áreas de conservación y protección ambiental.	Zonas que por su interés ambiental en términos de biodiversidad, potencialidad de aprovechamiento eco-turístico, protección de microcuencas abastecedoras y reducción del riesgo de desastres es imprescindible proteger y reglamentar	Sistema de áreas naturales protegidas; zonas con declaratoria de amenaza y riesgo; áreas forestales protectoras.
	Suelos de protección urbanos y rurales	Todos los corredores de protección forestal circunvecinos a rondas de quebradas (colectores y/o drenajes principales)	Los tramos urbanos y rurales de los diferentes afluentes principales de y el tramo urbano de la Quebrada Dosquebradas
	Áreas de manejo especial urbanas y rurales.	Aquellas zonas que por su potencial aprovechamiento paisajístico, recreativo y/o de esparcimiento deben conservarse, protegerse y equiparse para su incorporación al espacio público aprovechable del Municipio	<p>Parque Lagos de la Pradera: delimitado perimetralmente por las vías de acceso al sector de Naranjito y Los Lagos-Las Violetas-Los Rosales.</p> <p>Parque Agüita Montebonito: delimitado entre el acceso al Barrio El Japón (desde el barrio ) y la vía que conduce al barrio Altos de Santa Mónica-Olaya Herrera y Hacienda Avícola Santa Inés contigua al barrio Frailes</p>

SUELO RURAL  TRANSICIÓN URBANO-RURAL	Áreas de amenaza y riesgo.	Zonas altamente susceptibles a la ocurrencia de fenómenos geotécnicos complejos (debido a la presencia de fallas geológicas), asociados a eventos climatológicos (zona de alta pluviosidad)	Terrenos delimitados entre el corredor vial cruce con antigua banca del ferrocarril-Quebrada Santa Ana aguas abajo hasta confluencia con Quebrada Agua Azul-colector principal Quebrada Agua Azul aguas abajo hasta paramentos barrio y cruce con vía de acceso a Boquerón
			Sector microcuenca Quebradas La Chillona-Manizales delimitado entre vía Romelia-Boquerón-acceso vial al Rodeo hasta paramentos Colegio Manuel Elkin Patarroyo y demás construcciones hasta cruce con vía Dosquebradas-Santa Rosa de Cabal
			Tramo delimitado por el polígono Troncal de Occidente y Quebrada Dosquebradas, con cruces en Quebradas Gutiérrez y La Cristalina
	Zona de protección especial.	Aquellas zonas de protección de delimitadas entre la Quebrada Dosquebradas y la Troncal de Occidente y en donde se conjugan actividades múltiples.	Polígono y/o tramo delimitado por el polígono Troncal de Occidente y Quebrada Dosquebradas, con cruces en quebradas Gutiérrez y La Cristalina. el perímetro occidental municipal y Las Camelias.

CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL			
AMENAZAS Y RIESGOS			
SUELO	TIPO DE EVENTO	DEFINICIÓN	LOCALIZACIÓN
SUELO URBANO	Deslizamientos y/o fenómenos de remoción en masa.	Arranque, transporte y acarreo súbito de materiales, asociados a dinámica hidrogeológica, climatológica y de mecánica de suelos	Los sectores de alta pendiente intervenidos por el hombre mediante adecuaciones urbanísticas (Sector de Las Vegas-Terrazas de las Vegas; Ladera norte del Río Otún; Los Pinos-Los Guamos; zonas de piedemonte en el sector nor-oriental de la cuenca.
	Inundaciones	Anegamiento lento o rápido de zonas circunvecinas a drenajes o cuerpos de agua	Tramos urbanos de la Quebrada Dosquebradas y sus afluentes principales
	Escarpes de falla	Terrenos verticales o subverticales entre dos estratos que originalmente formaban una unidad, asociados a controles geológicos (fallas geológicas)	Ladera norte del Río Otún
	Escarpes ribereños	Terrenos que por efecto de la intensa socavación de orilla y profundización del lecho, presentan retroceso de escarpes ribereños altamente impactantes	Taludes ribereños localizados en el sector urbano de la cuenca de la Quebrada Dosquebradas

SUELO RURAL	Fenómenos de remoción en masa y pérdida de suelos superficiales (erosión superficial)	Terrenos que por sus pendientes, uso actual del suelo y climatología local presentan evidencias de ocurrencia de fenómenos de remoción en masa y erosión acelerada	Las cabeceras de la microcuencas de las Quebradas Pedregales, La Fria, Gutiérrez, Tomineja, Barrizal, Santa Isabel, Agua Azul, La Chillon, Manizales, Molinos, La Soledad, La Vibora y Frailes
		Zonas localizadas en el piedemonte de la cuenca, sobre depósitos de flujo y/o de vertiente	Todos los terrenos localizados en la transición entre la unidad geomorfológica denominada <u>zonas de vertientes</u> (terrenos montañosos de moderada a fuerte pendiente) y los depósitos aluvio-torrenciales del valle de inundación de la cuenca. En particular las zonas de piedemonte que colindan con la denominada vía Troncal de Occidente

CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL			
RELACIONES SOCIO-ECONÓMICAS			
PARÁMETRO	INDICADOR	DEFINICIÓN	OBSERVACIÓN
PRODUCTIVIDAD URBANO-RURAL	Actividades agro-pecuarias	Zonas que por su uso potencial (propiedades físico-químicas de los suelos y geomorfología) pueden ser aprovechadas a través de prácticas extensivas de tipo agro-pecuario	Limitado potencial de aprovechamiento en el territorio municipal
	Zonas sub-urbanas	Territorios que por sus condiciones geomorfológicas pueden ser aprovechados urbanísticamente pero con muy bajas densidades de ocupación	Limitadas al sector denominado Lagos de La Pradera
	Actividades agroforestal	Territorios que por sus particularidades geomorfológicas, pueden ser aprovechados con prácticas agroforestales y/o agro-silvo-pastoriles, dando prioridad a las prácticas forestales	Areas naturales protegidas declaradas y suelos de protección

CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL			
RELACIONES SOCIO-ECONÓMICAS			
PARÁMETRO	INDICADOR	DEFINICIÓN	OBSERVACIÓN
PRODUCTIVIDAD URBANO-RURAL	Actividad múltiple y/o actividades comerciales e industriales (uso múltiple)	Zonas que por la dinámica de construcción de corredores viales alternativos y/o circunvalares ha propiciado que algunos territorios redefinan su aprovechamiento y posibiliten su aprovechamiento a través de actividades múltiples. En ningún caso podrá aprovecharse estos territorios con asentamientos urbanos.	Tramos Troncal de Occidente-Quebrada Dosquebradas, entre los cruces de las Quebradas Las Camelias y La Cristalina
			Tramos Troncal de Occidente-Quebrada Dosquebradas, entre los cruces de las Quebradas y Plateros (sector Playa Rica)



	Escombreras	Zona que por su potencial incorporación a zona de suelos de protección (interés ambiental urbano), pueden soportar usos iniciales de botadero de escombros (previa adecuación técnica), y posteriormente ser adecuadas y anexadas a zonas de interés ambiental urbano	Drenaje contiguo que limita con vía al sector Los Lagos-Las Violetas-Los Rosales (entre Lagos de La Pradera y vía Los Lagos-Las Violetas-Los Rosales)
--	-------------	---	---

### 3.7 DEL DETERMINANTE AMBIENTAL - SUELOS DE PROTECCIÓN

#### 3.7.1 Suelo de protección: Clasificación.

Los suelos de protección están constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, de expansión y rural, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios ó de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable no son desarrollables. (Artículo 35, Ley 388 de 1997).

Los suelos de protección ambiental o área de conservación y protección ambiental se clasifican según el Sistema Departamental de Áreas Protegidas de Risaralda y otras Estrategias de Conservación, (Artículo 3 del Acuerdo CARDER 008 de 2013), así:

- Sistema de Parques Nacionales (Ley 2811 de 1974).
- Reservas Forestales Protectoras.
- Parques Regionales Naturales.
- Distritos de Manejo Integrado.
- Áreas de Recreación.
- Distritos de Conservación de Suelos.
- Reserva Natural de la Sociedad Civil.
- Suelos incluidos en “Otras Estrategias de Conservación” (Según denominación del Acuerdo Carder 008 de 2013).
  - Áreas de Especial Importancia Ecosistémica.
    - Para la protección del recurso hídrico.
    - Para la protección de la biodiversidad.
    - Para la protección del paisaje.
    - Áreas expuestas a riesgo no mitigable y amenaza alta.
    - Áreas forestales protectoras no asociadas a corrientes hídricas.
  - Áreas de manejo especial étnico.
  - Bancos de tierra.
  - Corredores de conectividad.

El alcance de cada una de las clasificaciones es el dispuesto en las definiciones contenidas en el Acuerdo CARDER 008 de 2013.

#### 3.7.2 Suelos de protección en el municipio de Dosquebradas.

Los suelos de protección del municipio de Dosquebradas están delimitados espacialmente en los planos U-1 “Zonificación ambiental urbana” y R-1 “Zonificación ambiental rural”. De conformidad con las definiciones del Acuerdo Carder 008 de 2013, se reconocen como suelos de protección en el territorio del municipio de Dosquebradas los siguientes:

##### a) Distritos de Conservación de Suelos:

- Distrito de Conservación de Suelos El Nudo: Reconocido Acuerdo N° 009 de 2013 de la Carder. El área se ubica en territorio de los municipios de Pereira, Dosquebradas, Marsella y Santa Rosa de Cabal y da origen a las cuencas hidrográficas de esos municipios. Está conformado por los siguientes componentes orográficos: Alto de la Elvira, Alto del Nudo y Alto de La Cruz; tiene una extensión de 2,626 hectáreas. Corresponde a la zona de vida bosque húmedo premontano. La Serranía del Nudo hace parte de la hoya hidrográfica del Río Cauca.
- Distrito de Conservación de Suelos La Marcada: Reconocido mediante Acuerdo N° 010 de 2013 de la Carder. El área se localiza en el flanco Occidental de la Cordillera Central, en territorio rural de los municipios de Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal con extensión de 1.874 hectáreas, de las cuales 1.423 se encuentran en Santa Rosa de Cabal y 459 en Dosquebradas. Se encuentra ubicado entre las cotas de los 1.600 y 2.000 msnm, entre las coordenadas planas de Gauss origen 3° W Bogotá, Norte 1. 022.515 y 1.029.515, Este 1.158.157 y 1.165.157.

#### **b) Suelos para la Protección del Recurso Hídrico.**

- Las Áreas Forestales Protectoras de corrientes hídricas: Las zonas de protección de las quebradas Dosquebradas, Frailes, Agüita, Montebonito, La Víbora, Cañaveral, Molinos, La Soledad, Manizales, La Chillona, Agua Azul, Santa Isabel, Santana, los Sapos, Gutiérrez, , Plateros, Juncos y las demás rondas de quebradas de menor orden que aparecen en el Plano G-2 de “Sectorización hidrográfica, red hídrica y localización de bocatomas” y G-11 “Espacio público”, referido a suelos de protección, y las demás áreas forestales protectoras de corrientes hídricas, las cuales serán delimitadas según el Acuerdo CARDER 028 del 2011 para la zona urbana, de expansión y de desarrollo restringido en suelo rural, y la Resolución CARDER 061 de 2007, modificada por la resolución 1371 de 2009 para la zona rural.

#### **c) Suelos de protección de la biodiversidad.**

- Los relictos de bosque de rondas de ríos y quebradas identificados en el mapa de zonificación ambiental urbano/rural.
- Los relictos de bosque natural que por su importancia deben ser mantenidos para lograr procesos de conectividad, de acuerdo a criterios establecidos en las determinantes de la CARDER.
- Los humedales y/o lagunas de los Lagos de La Pradera, los cuales deben ser objeto de un Acuerdo de Manejo, el cual será formulado por el Municipio de Dosquebradas con la asesoría de la CARDER.
- Los demás humedales identificados por el Municipio de Dosquebradas y la CARDER en el territorio municipal, con sus correspondientes fichas de caracterización.

#### **d) Suelos de protección del paisaje.**

- Parque lineal Río Otún, determinado como un Suelo de Protección del Paisaje y la Cultura, Debe acogerse los usos del suelo y normas establecidos en el Acuerdo de Manejo aprobado por la CARDER.
- Los suelos incluidos en la declaratoria de Paisaje Cultural Cafetero y que forman parte de la zona de amortiguación del mismo, delimitados en el Plano R-3 de “Unidades de planeamiento rural”.

#### **e) Áreas expuestas a riesgo no mitigable y amenaza alta.**

- Los sitios definidos como en riesgo geotécnico, hidrológico y/o combinado no mitigable, según el inventario de viviendas en zonas de alto riesgo vigente para el municipio.
- Los suelos de protección de la denominada “ladera norte del río Otún”, según Plano U-1 de “Zonificación ambiental urbana”.
- Los suelos de protección de la microcuenca de la Quebrada La Chillon y en los que se consolidan las obras del desarrollo vial de la doble calzada Armenia-Pereira-Manizales y todos los demás incluidos en la Unidad de Planificación Rural 4, “Suelos de Protección”, conforme a la delimitación incluida en el plano R3.
- El polígono que engloba los barrios Bella Vista y Altos de Camilo Torres y la vertiente norte de la Quebrada La Soledad, entre el drenaje, la vía de acceso a la vereda Buena Vista y el perímetro urbano.
- El polígono que engloba la vereda El Cofre, en la rivera baja, según mapa de zonificación ambiental rural.

**f) Banco de tierras:**

Corresponden a esta categoría aquellos predios adquiridos por la CARDER y el municipio de Dosquebradas, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 108 y 111 de la Ley 99 de 1993, y en los artículos 2 y 16 de la Ley 373 de 1997, y el Acuerdo 131 de 2006, los cuales son considerados áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hidrológicos debido a que surten acueductos comunitarios veredales o urbanos. Incluye además los predios que a futuro sean adquiridos, para lo cual se debe tener en cuenta los criterios establecidos por la CARDER para tal fin. tendientes a la protección de fuentes abastecedoras de acueductos comunitarios veredales o urbanos.

### **3.7.3 Criterios para la identificación, clasificación y definición de los suelos de protección.**

Para la identificación, clasificación y definición de los suelos de protección se utilizará el documento técnico DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE RISARALDA (Resolución CARDER 1796 de septiembre de 2009 y las precisiones establecidas en las Resoluciones 352 del 2010 y 072 del 2011), mediante el cual se establecen los criterios que servirán como insumo no sólo para los procesos de revisión y ajuste de los POT, sino para los demás procesos de planificación ambiental que se adelanten en el territorio municipal.

De manera particular se adoptarán como norma de mayor jerarquía los requisitos y criterios definidos en el Determinante 2: SUELOS DE PROTECCIÓN O ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL, definidos como los suelos constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, de expansión y rural, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, ó por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios ó de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. (Artículo 35, Ley 388).

La delimitación de los suelos para la protección de áreas expuestas a riesgos y amenazas a que se hace referencia, se definirá con base en los estudios geológico-geotécnicos, hidrológicos y modelaciones hidráulicas existentes y los que se realicen con posterioridad (CARDER y Administración municipal); las zonificaciones de riesgo geotécnico existentes; las zonas definidas

en el POT municipal y todos los estudios complementarios geológico-geotécnicos y/o hidrológicos detallados que permitan diferenciar las áreas ocupables con o sin restricciones.

### **3.7.4 Identificación de los suelos de protección de áreas expuestas a riesgos y amenazas**

#### Zonas de Riesgo Geotécnico:

- Ladera Norte del Río Otún: desde acceso por Avenida del Río, se sigue por la Vía la Badea hasta la calle de las Aromas y conectar nuevamente con la calle 8 y se baja hasta el Río (ver mapa de zonificación ambiental). La ladera presenta escarpe de falla que genera problemas estructurales, hay presencia de infraestructuras como el antiguo canal de conducción que presenta mal estado y es potencialmente inestable, y hay condiciones geológicas de materiales que con usos inadecuados generan problemas de riesgo en Pereira y Dosquebradas.
- Área de influencia Microcuenca La Chillona: Zona de la Microcuenca Aguazul y La Chillona, potencialmente inestable. Cuencas con mayor desequilibrio, mayor fragilidad ambiental y mayores problemas de susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa, con problemas estructurales serios.

### **3.7.5 Demarcación de los suelos de protección de áreas expuestas a riesgos y amenazas:**

Las zonas de riesgo y amenaza NO MITIGABLE se delimitarán de la siguiente manera:

#### Zonas de Riesgo y Amenaza Hidrológicos:

- Se demarcarán preliminarmente con base en conceptos técnicos elaborados por el municipio, la Gobernación y/o CARDER y/o a partir de los estudios hidrológicos existentes y la simulación hidráulica de la Quebrada Dosquebradas y sus afluentes principales existentes, y aquellos que en el futuro se desarrollen.
- Se precisarán a través de estudios hidrológicos detallados, teniendo en cuenta las disposiciones del artículo 14 de la Resolución CARDER 314 DE 2007 de la CARDER, y que determinen de forma precisa la zonificación de amenaza y/o riesgo no mitigable. La delimitación de las zonas de inundación y los suelos de protección asociados a corrientes hídricas, se hará según lo dispuesto en el Acuerdo 028 de 2011.

#### Zonas de Riesgo y Amenaza Geotécnicos:

- Se demarcarán preliminarmente con conceptos técnicos o estudios de Zonificación de Riesgo Geotécnico existentes. Se precisarán a través de estudios geológico-geotécnicos que determinen de forma precisa la zonificación de amenaza y/o riesgo no mitigable, e indiquen la no viabilidad de su ocupación.

### **3.7.6 Suelos para la provisión de servicios públicos domiciliarios:**

Dentro de esta categoría se localizan las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias y aquellas zonas ya definidas en los planes maestros de acueducto y alcantarillado por las empresas prestadoras del servicio para la provisión de servicios públicos domiciliarios, según Decreto 3600/2007. Su delimitación específica se realizará en desarrollo de las fichas normativas reglamentarias de las unidades de planeamiento.

### **3.7.7 De la restricción de líneas de alta tensión y poliductos:**

Los suelos ubicados sobre los corredores de afectación de líneas de alta tensión, poliductos y gasoductos, identificados como “Suelos de protección por amenaza antropon-tecnológica” en el Plano R-1 “Zonificación ambiental rural”, serán declarados como suelos de protección, donde no se podrá desarrollar proyectos urbanísticos o recreativos.

### **3.7.8 Política y criterios de intervención de los suelos de protección**

La Administración Municipal en concertación con la autoridad ambiental, los propietarios de los predios y los usuarios del agua, los bosques naturales y los guaduales deberán cumplir con la normativa definida para la administración y el manejo adecuado de cada uno de estos recursos. Además de tener en cuenta los siguientes criterios:

- Se priorizará la adquisición de predios por parte de las entidades territoriales en las áreas identificadas como pertenecientes a estos suelos.
- Las áreas identificadas serán priorizadas en los Planes de Desarrollo Municipales para programas de producción más limpia y mercados verdes.
- El municipio deberá desarrollar instrumentos económicos tendientes a promover la conservación de estas áreas.
- Los propietarios de tierras ubicadas dentro de las áreas naturales protegidas deberán realizar prácticas ambientales sostenibles de sus territorios, estableciendo plantaciones forestales de carácter protector para así ser beneficiados conforme a la Ley 139 de 1994 - Incentivos Forestales.

### **3.7.9 NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

#### **3.7.9.1 Usos del suelo para los suelos de protección**

La asignación de usos del suelo en suelos de protección es la definida en las determinantes ambientales CARDER y/o en los Acuerdos de Manejo que se tengan o se realicen. Para el caso de los suelos de protección del recurso hídrico relacionados con Áreas Forestales Protectoras de corrientes hídricas urbano-rurales, los usos son los que establecen y permiten el Acuerdo CARDER 028 del 2011 y la Resolución CARDER 061 de 2007 modificada por la resolución CARDER 1371 de 2009. En todo caso la definición de usos deberá propender por conservar la cobertura boscosa existente, las aguas, los ejemplares de la fauna y las especies de la flora silvestre que existan o habiten dentro del ecosistema, además de aprovechar las ventajas ambientales y paisajísticas que posee el municipio para desarrollar proyectos de turismo ecológico en los elementos naturales del espacio público donde sea permitido el uso por parte de la Autoridad Ambiental. Las intervenciones a desarrollar deben garantizar la estabilidad de los suelos y la protección paisajística y tener como propósito apoyar el turismo ecológico donde sea permitido el uso por parte de la Autoridad Ambiental.

- Los usos del suelo para los suelos de protección deberán acoger los determinantes ambientales CARDER para los suelos de protección y lo establecido en el Acuerdo CARDER 028 del 2011.
- Los usos del suelo de las áreas de especial importancia ecosistémica, deben acoger los parámetros generales establecidos por la Autoridad Ambiental en los respectivos Planes de Manejo.
- Los usos del suelo de las Áreas Forestales protectoras de corrientes hídricas deberán ajustarse a los determinantes de las resoluciones CARDER Nos. 1245, 324 y 061.

- Se delimitarán en las zonas forestales protectoras de corrientes hídricas del sector rural, con pendientes superiores al 12%, la susceptibilidad de dichas zonas a la ocurrencia de fenómenos de remoción en masa, mediante metodologías estandarizadas y avaladas para tal fin, en razón al impacto que las crecientes y arrastre de materiales generan en el sector urbano del territorio municipal.
- Los usos del suelo de los demás suelos de protección identificados en el presente Acuerdo, estarán acordes con lo establecido en los respectivos Acuerdos de Manejo y/o determinantes ambientales de la CARDER, de los que deben ser objeto.
- Para el suelo urbano, de expansión y de desarrollo restringido en suelo rural, se aplicará todo lo establecido en el Acuerdo 028 del 2011. Para el caso particular del suelo rural se aplicará lo definido en la resolución CARDER 061 de 2007 modificada por la resolución 1371 de 2009.
- En las áreas correspondientes a suelos de protección y las localizadas en zonas de riesgo no mitigable no se podrá adelantar procesos constructivos nuevos de ningún tipo.
- Los usos del suelo de los demás suelos de protección identificados en el presente POT, estarán acordes con lo establecido en los respectivos Acuerdos de Manejo y/o determinantes ambientales de la CARDER, de los que deben ser objeto.

No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas de ningún tipo en forma temporal y/o definitiva a los diferentes cuerpos de agua o a suelos de drenaje que no presenten una remoción mayor o igual ( $\geq$ ) al 80%, según los criterios establecidos en el Decreto 1594 de 1984 “Usos del agua y residuos líquidos”. La Corporación Autónoma Regional del Risaralda – CARDER- autorizará el vertimiento final producto de las soluciones individuales o colectivas, la cual estará bajo la responsabilidad de su titular.

Todos los proyectos de desarrollo urbanístico, una vez entre en vigencia el presente plan, deberán presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal los estudios de soporte mediante zonificaciones geológica-geotécnicas y/o estudios de riesgo hidrológico, para la adecuación y ocupación de los lotes a desarrollar, con el objeto de garantizar la ocupación segura de los terrenos. Si los estudios en cuestión determinaran la necesidad técnica de ejecutar medidas de mitigación de riesgos, éstas deberán ejecutarse antes de la ocupación de los terrenos, con los debidos soportes técnicos (diseños técnicos y memorias respectivas avalados por profesionales idóneos).

Los diseños de las obras de estabilización (estabilización de taludes o laderas, control de socavación de orillas, control torrencial, etc.), así como su tipificación y cantidad estarán sujetas a la revisión técnica y aprobación de la OMPADE y/o Secretaría sectorial competente.

Todas las obras de infraestructura y edificaciones deberán cumplir con la norma de sismorresistencia vigente y seguirán las recomendaciones establecidas en el Proyecto de Microzonificación del Riesgo Sísmico para Dosquebradas, en cuanto a parámetros y espectros de diseño. Hasta tanto el municipio implemente la armonización y ajustes de la microzonificación sísmica local, según lineamientos de la NSR-10, deberá expedirse un Decreto transitorio que regule la actividad constructiva municipal con el propósito de garantizar la mitigación de la vulnerabilidad física de las construcciones locales.

### **3.7.9.2 Principios básicos para la intervención de los suelos de protección.**

La Administración Municipal, en concertación con la autoridad ambiental, definirá los criterios de aprovechamiento por parte de los usuarios de los bienes y servicios ambientales territoriales. Se definen los siguientes principios básicos:

- Se priorizará la adquisición de predios por parte de las entidades territoriales en las áreas identificadas como pertenecientes a estos suelos y que representen un interés ambiental significativo para el municipio.
- Las áreas identificadas serán priorizadas en los Planes de Desarrollo municipal para programas de producción más limpia y mercados verdes.
- El municipio deberá desarrollar instrumentos económicos tendientes a promover la conservación de estas áreas a los propietarios de tierras ubicadas dentro del sistema de áreas de especial importancia ecosistémica que realicen prácticas ambientalmente sostenibles de sus territorios, estableciendo plantaciones forestales de carácter protector de acuerdo a la Ley 139 de 1994 de Incentivos Forestales y/o otro tipo de uso sostenible.

### **3.8 DEL DETERMINANTE AMBIENTAL: GESTION INTEGRAL DEL RECURSO HIDRICO.**

#### **3.8.1 Lineamientos para la gestión integral del recurso hídrico**

- La sub-cuenca de la Quebrada Dosquebradas, como unidad de planeación y gestión, en el marco del ordenamiento de la cuenca del río Otún.
- La participación social como base de la gestión integral del agua.
- El agua como bien económico.
- El fortalecimiento institucional como punto clave en la gestión de los recursos hídricos.

#### **3.8.2 Políticas para la gestión integral del recurso hídrico**

- Uso y aprovechamiento sostenible del recurso agua
- Protección y recuperación de cuencas hidrográficas
- El recurso agua: eje articulador del desarrollo físico-espacial territorial
- Gestión integral del recurso hídrico.

#### **3.8.3 Objetivos para la gestión integral del recurso hídrico**

- Propiciar la estabilidad de las características ecosistémicas que permitan garantizar la cantidad y calidad del agua en forma permanente, mediante la gestión integral de la cuenca de la Quebrada Dosquebradas según sus potencialidades y restricciones.
- Garantizar la prestación de los servicios ambientales de los ecosistemas inherentes al recurso hidrológico municipal, en especial los asociados con el consumo humano.
- Lograr una identidad política administrativa para el manejo de la cuenca hidrográfica de la Quebrada Dosquebradas, asumiendo el agua como eje articulador del desarrollo territorial.
- Ordenar y reglamentar el recurso hídrico municipal.
- Articular y orientar adecuadamente el uso y ocupación de las micro-cuencas que conforman el territorio municipal
- Fomentar la conservación, recuperación y aprovechamiento racional de los recursos hídricos mediante la implementación de programas y proyectos tendientes al ahorro y uso eficiente del recurso.

#### **3.8.4 Estrategias para la gestión integral del recurso hídrico**

- Determinación de la oferta y demanda hídrica
- Regulación y control de la oferta y demanda hídrica
- Regulación y control de la calidad del recurso hídrico
- Promoción de la cultura del agua
- Fortalecimiento de los diagnósticos territoriales y monitoreo de variables hidro-climatológicas

- Protección de ecosistemas
- Identificación y manejo de riesgo hidrológico y amenaza por inundaciones

### 3.8.5 Sectorización hidrográfica

#### 3.8.5.1 Reconocimiento de la Sectorización Hidrográfica del Municipio:

Se reconoce para el Municipio de Dosquebradas, para efectos de las respectivas nomenclaturas establecidas desde el orden nacional por el IDEAM y el regional, por la Autoridad Ambiental, las siguientes Cuencas, sub-cuencas y Microcuencas, las cuales han sido identificadas en la Sectorización Hidrográfica del Departamento, generada por la CARDER en el año 2004 y como unidades de análisis y gestión ambiental por excelencia, permiten el conocimiento y administración del recurso hídrico.

		Extensión Has.
Gran Cuenca	Cauca	248.379
Cuenca	El Otún	48.062
Sub-cuenca	Dosquebradas	5.846
Microcuencas	Quebradas Aguazul	1.065.3
	Quebradas Manizales –Soledad	614.1
	Quebradas Tominejo – El Barrizal	742.1
	Quebrada Molinos	499.1
	Quebrada La Víbora	642.4
	Quebrada Gutiérrez – Cristalina	510.3
	Quebrada Frailes	762
	Quebrada La Fría	511.4
	Quebrada Dosquebradas (cuenca baja)	499.3

De igual forma se adoptan los criterios de identificación, objetivos, clasificación y usos del recurso hídrico (superficial y subterráneo) establecidos en los determinantes ambientales CARDER para los procesos de revisión y ajustes de los POT locales, además de los criterios establecidos en el documento POMCA del río Otún.

En todo caso harán parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial los actos administrativos proferidos por la Corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER- que adopten o reglamenten las cuencas hidrográficas conforme a las normas legales vigentes. En este sentido se debe entender el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Otún, aprobado mediante Acuerdo de la Comisión Conjunta No. 03 de 2008 y modificado por el Acuerdo No. 05 de 2010, y las demás que lo modifiquen o sustituyan y que incidan directamente en la subcuenca de la Quebrada Dosquebradas, como el instrumento marco de ordenación ambiental del territorio, al cual se deben articular los diferentes procesos de planificación de escala local e intermedia que adelante el Municipio de Dosquebradas.

#### 3.8.5.2 Usos en las cuencas abastecedoras

Los usos permitidos en las cuencas abastecedoras son los siguientes:

- En las áreas de influencia de las bocatomas, de las corrientes hídricas superficial y de su nacimiento, las cuales se encuentran reconocidas como suelos de protección bajo la categoría de Áreas Forestales Protectoras, el único uso permitido es el forestal.
- En el resto de la cuenca, por encima de la bocatoma y en las áreas de influencia de los suelos de protección antes mencionados, solo se pueden incentivar usos forestales, agroforestales y silvopastoriles, de conformidad con el uso potencial, orientados a desarrollar procesos producción más limpia y agricultura de conservación, garantizando que no se expanda la frontera agrícola.



El municipio debe determinar, en el programa de ejecución del POT, un cronograma de adquisición de predios, en cumplimiento de lo establecido en el art. 111 de la Ley 99 del 93 “Sobre adquisición de áreas de interés para acueductos Municipales”. El POT debe incorporar mecanismos de concertación con los propietarios localizados aguas arriba de bocatomas, de manera que las actividades productivas no vayan en contravía con la regulación hídrica de la cuenca abastecedora.

El Municipio al ser el responsable de la prestación de los Servicios Públicos, debe velar porque el número de usuarios no exceda la capacidad de oferta de la cuenca abastecedora.

En todo caso, las actividades pecuarias existentes en estas zonas y que impliquen animales confinados, deben contar con sistemas de tratamiento para aguas residuales que cumplan con las normas de vertimiento establecidas en el Decreto 1594/1984, que incluyan la disposición final del efluente tratado.

### **3.8.5.3 Permiso para la intervención de cauces**

Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de los trámites de licencia urbanística ante la autoridad competente, se deberá acoger todas las disposiciones del Acuerdo CARDER 028 del 2011 “Por el cual se fijan los lineamientos para orientar el desarrollo de las áreas urbanas, de expansión y de desarrollo restringido en suelo”.

## **3.8.6 Ordenamiento de cuencas**

### **3.8.6.1 Objetivo Principal de la Ordenación de Cuencas**

La ordenación de una Cuenca tiene como objetivo principal el planeamiento del uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, de manera que se consiga mantener o restablecer un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico de tales recursos y la conservación de la estructura física de la cuenca y particularmente de sus recursos naturales.

La Ordenación así concebida constituye el marco para planificar el uso sostenible de la cuenca y la ejecución de programas y proyectos específicos dirigidos a conservar, preservar, proteger o prevenir el deterioro y/o restaurar la cuenca hidrográfica.

### **3.8.6.2 Reconocimiento del Ordenamiento de la Cuenca del Otún:**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 Decreto 1729 de 2002, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las normas sobre manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables previstas en el Plan de Ordenación de Cuencas, priman sobre las disposiciones generales contenidas en otro ordenamiento administrativo, en las reglamentaciones de corrientes o, en las establecidas en los permisos, concesiones, licencias y demás autorizaciones ambientales otorgadas previo a la entrada en vigencia del Plan de Ordenación de la cuenca del Río Otún.

En todo caso harán parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial los actos administrativos proferidos por la Corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER- que adopten o reglamenten las cuencas hidrográficas conforme a las normas legales vigentes. En este sentido se debe entender el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Otún, aprobado mediante Acuerdo de la Comisión Conjunta No. 03 de 2008 y modificado por el Acuerdo No. 05 de 2010, y las demás que lo modifiquen o sustituyan y que incidan directamente en la subcuenca de la Quebrada Dosquebradas, como el instrumento marco de ordenación ambiental del territorio, al cual se deben articular los diferentes procesos de planificación de escala local e intermedia que adelante el Municipio de Dosquebradas.

### 3.8.7 Ordenamiento del recurso hídrico

#### 3.8.7.1 Objetivo del ordenamiento del recurso hídrico

La ordenación del recurso hídrico tiene por objeto garantizar su conservación y manejo, en cuanto a cantidad y calidad de la oferta hídrica, como base de la sustentación de las actividades sociales y económicas; este énfasis hace que el recurso hídrico, en el marco de los procesos de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas sea objeto prioritario de planificación, lo cual se obtiene a través de la reglamentación de corrientes y el ordenamiento de la calidad del recurso hídrico, acorde con lo establecido por el Decreto 3930 de 2011 para lo cual la CARDER adelantará el ordenamiento del recurso Hídrico de la Subcuenca de la Quebrada Dosquebradas (PORH).

Una vez se establezcan los productos de la ordenación de la cuenca mediante el POHR, el municipio los adoptara en el actual Plan de Ordenamiento Territorial según las líneas de acción que se establezcan en dicho documento.

#### 3.8.7.2 Ordenación de la calidad del recurso hídrico:

El ordenamiento de la calidad del recurso hídrico superficial se concibe como la destinación del recurso hídrico para los diferentes usos, de acuerdo con la reglamentación sanitaria de aguas vigente. Para ello, y mediante la elaboración del PORH por parte de la CARDER, se adelantará la modelación de calidad de la Quebrada Dosquebradas bajo diferentes escenarios de calidad de los vertimientos, cuyos resultados derivarán en objetivos de calidad a alcanzar en el corto, mediano y largo plazos, los cuales deberán ser acogidos y adoptados en el POT municipal.

#### 3.8.7.3 Objetivos de Calidad:

De conformidad con la Resolución CARDER No. 252 de 2007, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, se establecen los siguientes objetivos de calidad para la Quebrada Dosquebradas, a los cuales se debe dar cumplimiento a través del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos de los entes prestadores del servicio de alcantarillado:

Mpio	Río/ Qda	Tramo	Uso Potencial Preponderante	OBJETIVO DE CALIDAD						
				DBO5 (mg/L)	OD (mg/L)	SST (mg/L)	SF	G y A	CT (NMP)	CF (NMP)
Dosquebradas	Quebrada Dosquebradas	Nacimiento Bocatoma Aguazul	Consumo Humano (Tratamiento Desinfección)	≤ 3	≥ 5	≤ 10	A	A	≤ 1.000	≤ 200
		Bocatoma Aguazul – Desembocadura Quebrada Dosquebradas	Recreativo Primario	≤ 5	≥ 5	≤ 10	A	A	≤ 1.000	≤ 200

### 3.8.8 El recurso hídrico subterráneo

En los procesos de planificación territorial (urbana y rural), debe acogerse las determinaciones del “Plan de manejo de Aguas Subterráneas de Pereira y Dosquebradas”, elaborado por la CARDER, aprobado mediante la resolución 444 de 2008 y ajustado por el Acuerdo 029 de 2011, y aquellas que lo modifiquen o sustituyan.

Los usos de suelo existentes, que por sus características y por su ubicación en zonas de vulnerabilidad de acuíferos, representen riesgo por contaminación de aguas subterráneas deberán acoger lo dispuesto en el Acuerdo 029 de 2011 sobre el Plan de Manejo de Aguas Subterráneas de los Municipios de Pereira y Dosquebradas.

Todas las captaciones de agua subterránea (pozos profundos y aljibes) existentes en el municipio, deberán mantener vigente la concesión ante la Corporación y reconocer los perímetros de protección y las medidas sanitarias para la preservación de la calidad de las aguas subterráneas que en su momento determine la CARDER. Como insumos para el ordenamiento del territorio deben reconocerse el Plan de Manejo de Aguas Subterráneas de Pereira y Dosquebradas, elaborado por la CARDER y aprobado mediante la resolución 444 de 2008 y ajustado por el Acuerdo 029 de 2011, el Mapa hidrogeológico escala 1:50.000, CARDER, 2006, el Mapa de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos de Pereira y Dosquebradas, escala 1:50.000, CARDER 2007, el inventario de captaciones de agua subterránea (pozos y aljibes) en Pereira y Dosquebradas, CARDER 2004-2007, y los nuevos estudios que sobre el tema realice la Corporación.

### **3.8.9 Saneamiento hídrico en suelo urbano y de expansión**

#### **3.8.9.1 Plan de saneamiento y manejo de vertimientos**

Se reconoce como parte integrante del presente documento, el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV), para la zona urbana y de expansión del municipio de Dosquebradas, presentado por la Empresa de Servicios Públicos SERVICIUDAD E.S.P., y sus correspondientes planos; el cual fue aprobado por la CARDER, mediante Resolución 1982 del 28 de diciembre de 2008. Igualmente se reconoce el PSMV de la Empresa de Servicios Públicos ACUASEO, en proceso de evaluación y aprobación por parte de CARDER.

El PSMV, debe entenderse como el conjunto de programas, proyectos y actividades, con sus respectivos cronogramas e inversiones necesarias para avanzar en el saneamiento y tratamiento de los vertimientos, incluyendo la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de las aguas residuales descargadas al sistema público de alcantarillado, tanto sanitario como pluvial, los cuales están articulados con los objetivos de calidad que definió la CARDER para la Quebrada Dosquebradas, bajo la resolución 252 de 2007. Los PSMV involucran las acciones que a corto, mediano y largo plazo deben conllevar a la recuperación y saneamiento de los cuerpos de agua receptores de las aguas residuales urbanas en su discurrir por el caso urbano, acorde con la Resolución 252 de 2007 expedida por la CARDER y en la cual se establecen los Objetivos de Calidad para cuerpos de agua en el departamento de Risaralda.

#### **3.8.9.2 Perímetro sanitario**

El perímetro sanitario del Municipio de Dosquebradas, es el definido en el PSMV aprobado por CARDER mediante Resolución 1982 del 28 de diciembre de 2008, con los ajustes y modificaciones derivados de la incorporación de nuevas áreas al perímetro urbano mediante acuerdo 014 de 2012, una vez sean estas sean reconocidas por la autoridad ambiental. Se reconoce el mismo como límite del perímetro urbano, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 388 de 1997.

#### **3.8.9.3 Saneamiento en los suelos de expansión**

La viabilidad de desarrollo de los suelos de expansión del Municipio de Dosquebradas, (que deberá realizarse bajo la figura de planes parciales), estará sujeta a las acciones proyectadas en los PSMV aprobados por CARDER y a su programa de ejecución. Saneamiento hídrico en suelo rural

#### **3.8.9.4 Saneamiento en procesos constructivos en zonas rurales**

Todo proceso de construcción que se adelante en suelo rural del Municipio de Dosquebradas, deberá disponer de sistemas de tratamiento de las aguas residuales domésticas individuales de tal forma que no afecten la fragilidad ambiental de las zonas.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 097 de 2006 mediante el cual “se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones”, el municipio

ha incorporado en el presente Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas para la vivienda campestre, con la correspondiente definición de las normas urbanísticas. El desarrollo de estas áreas deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto 097 de 2006, el decreto 1469 de 2010 y demás normativa nacional y local.

Los proyectos que se desarrollen en estas zonas, deberán garantizar no sólo el correcto diseño del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, acorde con las normas de vertido, sino que debe cumplir las normas vigentes para localización, retiros (que establece el RAS 2000) y protección de la comunidad y otros recursos; el interesado deberá solicitar el respectivo permiso de vertimiento, cumpliendo con todos los requisitos estipulados por la autoridad ambiental.

Para actividades con vertimientos diferentes al doméstico, se deberá garantizar además del cumplimiento de las normas para los parámetros de control y de los objetivos de calidad estipulados por la CARDER, para la fuente receptora, que el mismo no contiene SIS y que de hacerlo, sus concentraciones en el efluente final tratado, cumplen con las normas nacionales vigentes y/o normas de referencia en ausencia de ellas en el territorio nacional.

### **3.8.9.5 PSMV en Centros Poblados rurales y sus zonas de expansión**

La Administración Municipal deberá elaborar para los Centros Poblados Rurales los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado correspondientes, cobijando de igual manera en su ejecución las posibilidades de desarrollo que dichos asentamientos tengan en los períodos de tiempo señalados (corto, mediano y largo plazo), acorde con la Resolución 252 de 2007, y aquellas que lo modifiquen o sustituyan, expedida por la CARDER, en la cual se establecen los Objetivos de Calidad para cuerpos de agua en el Departamento de Risaralda.

### **3.8.9.6 Saneamiento en la zona rural dispersa**

Los propietarios de cada predio están en la obligación de tratar las aguas residuales generadas en las viviendas a través de sistemas de tratamiento hasta el nivel complementario que cumplan con las normas de vertimiento establecidas en el Decreto 3930 de 2.010 , que incluyan la disposición final del efluente tratado.

Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del predio correspondiente al desarrollo y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental.

Los desarrollos constructivos deberán respetar las áreas requeridas para la localización y funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento y su área de influencia, considerando el área de lote mínimo exigida, los retiros técnicos y los drenajes hídricos presentes en la zona. Se prohíbe la localización de cualquier estructura de saneamiento hídrico en el espacio público.

## **3.9 DETERMINANTE AMBIENTAL: GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO**

### **3.9.1 Zonificación de las amenazas y los riesgos: Criterios técnicos para su evaluación y zonificación**

Se adoptan y acogen los criterios técnicos para la evaluación y zonificación de las amenazas y los riesgos, según documento técnico DETERMINANTES AMBIENTALES CARDER, además de los criterios definidos para la clasificación de amenazas y riesgos, la implementación de medidas de mitigación, de las restricciones adicionales y del marco de políticas y estrategias, así como la adopción de los resultados de estudios técnicos soporte de la condición de amenaza, vulnerabilidad y riesgo locales.

- Tipo de amenaza: Consiste en la identificación de los eventos naturales y/o antrópicos que pueden ocurrir, así como sus productos específicos, fenómenos y efectos asociados.
- Factores de amenaza: Existen diferentes factores determinantes de las amenazas naturales, tales como topografía, pendiente, relieve, geomorfología, hidrología, procesos erosivos, uso y cobertura del suelo, formaciones geológicas superficiales, climatología, solicitaciones sísmicas, entre otros, que varían según el tipo de amenaza involucrada.
- Frecuencia o probabilidad de ocurrencia: Hace referencia a la estimación del potencial de ocurrencia del fenómeno en el tiempo, entendido como la estimación de la probabilidad de ocurrencia, por ejemplo anual, de un evento dado. Puede ser asignado de forma cualitativa y/o cuantitativa, según los fenómenos evaluados, el nivel de conocimiento y los recursos disponibles.
- Lugar y/o área de influencia: Definición del propio lugar de ocurrencia del fenómeno en el municipio, así como de su área de influencia directa e indirecta, de acuerdo a la dinámica particular de cada fenómeno.
- Severidad: Consiste en la estimación del grado, nivel o dimensión del fenómeno, y podrá estimarse según el caso, por unidades como magnitud, volumen, caudal, entre otros. La severidad dependerá del propio fenómeno, su tipo, y los productos y efectos asociados, y por supuesto de los factores físicos involucrados en la ocurrencia del fenómeno.

Para la evaluación y zonificación de las Riesgos tanto en suelo urbano como rural, se deben considerar los siguientes criterios:

- La zonificación de amenaza según parámetros establecidos anteriormente.
- La identificación y caracterización de elementos expuestos en zonas de amenaza. Esto exigirá la evaluación de la vulnerabilidad física, la cual se obtiene de los siguientes parámetros:
- Resistencia de los elementos expuestos ante la ocurrencia de fenómenos de amenaza particulares.
- Grado de exposición de los elementos expuestos.
- En el caso de la amenaza por deslizamientos, ésta debe soportarse mediante análisis de estabilidad de laderas y/o taludes y la respectiva parametrización geomecánica de los suelos
- En el caso de la amenaza por inundaciones, ésta ha de soportarse mediante el levantamiento de secciones hidráulicas y los respectivos análisis hidrológicos realizados según lo dispuesto en el acuerdo 028 de 2011 de la Carder. para periodos de retorno no inferiores a 50 años.

### **3.9.2 Zonificaciones relacionadas con la amenaza por deslizamientos.**

Una vez el Municipio haya realizado los estudios técnicos que soporten la delimitación y caracterización de las zonas susceptibles a deslizamientos en el área rural y la zonificación de amenaza por deslizamientos para el área urbana, serán incorporados al POT mediante decreto del ejecutivo municipal, para que sean incorporados en la determinación de las restricciones de uso y ocupación del suelo. Este insumo debe consolidarse en un plazo no mayor de Dieciocho (18) meses, contados a partir de la aprobación del POT.

### **3.9.3 Zonificación de amenaza hidrológica o por inundaciones.**

Para el área urbana del municipio se deberá realizar una ZONIFICACIÓN DE ÁREAS INUNDABLES, cuya base fundamental la constituye el Estudio de Simulación Hidráulica de la

Cuenca de la Quebrada Dosquebradas y sus principales afluentes, realizado por la CARDER entre los años 2005 y 2006. Dicha zonificación debe ser realizada en un mapa a escala 1:2000, el cual deberá elaborarse en un plazo no mayor a 12 meses, contados a partir de la fecha de aprobación del POT.

En todo caso el municipio, a través de las instancias que considere competentes, deberá exigir análisis hidráulicos según el Acuerdo CARDER 028 de 2011, con el objeto de definir la amenaza por inundaciones, en aquellas zonas por fuera del cubrimiento del Estudio de Simulación Hidráulica de la Cuenca de la Quebrada Dosquebradas y sus principales afluentes, adelantado por la CARDER.

### **3.9.4 Zonificación de riesgo geotécnico o por deslizamientos.**

Una vez el Municipio, haya realizado los estudios técnicos que soporten la delimitación y caracterización de las zonas susceptibles a deslizamientos en el área rural y la zonificación de amenaza por deslizamientos para el área urbana, se realizará identificación de las edificaciones y las infraestructuras expuestas o vulnerables ante tales fenómenos para realizar la Zonificación de Riesgo Geotécnico.

### **3.9.5 Zonificación de riesgo hidrológico o por inundaciones:**

Como insumo se utilizarán los resultados de la Simulación Hidráulica de la Cuenca de la Quebrada Dosquebradas y sus principales afluentes, realizado por la CARDER en los años 2005 y 2006. El resultado respectivo será uno de los insumos para la actualización del inventario de viviendas en zonas de riesgo, el cual requerirá de otros componentes temáticos tal como son referidos posteriormente.

## **1.1.1 Clasificación de las amenazas y los riesgos**

### **3.9.5.1 Clasificación de las amenazas.**

Las amenazas se clasifican en:

Amenaza Alta o No Mitigable: El impacto o afectación potencial (severidad) y/o su probabilidad de ocurrencia que implica condiciones extremas que hacen inviable la realización de intervenciones para su mitigación tanto desde la perspectiva técnica como económica.

Amenaza Moderada o Mitigable: El impacto o afectación potencial (severidad) y/o su probabilidad de ocurrencia presenta niveles intermedios, que hacen posible la realización de intervenciones para la mitigación tanto desde la perspectiva técnica como económica, y que según el caso podrán paralelamente generarse restricciones y/o consideraciones particulares para su uso. En estos casos se debe tener en cuenta la aplicación de las respectivas normas ambientales, urbanísticas y de construcción de vivienda e infraestructura.

Amenaza Baja: El impacto o afectación potencial (severidad) y/o su frecuencia de ocurrencia presenta niveles menores, y su intervención para la mitigación es posible o en algunos casos no se requiere, y está supeditada a restricciones y consideraciones particulares, además de la aplicación de las respectivas normas ambientales, urbanísticas y de construcción de vivienda e infraestructura. En algunos casos será necesario ejecutar acciones de prevención y/o mitigación, cuando en el tiempo se prevea que se pueden alterar o incrementar las condiciones de amenaza.

Acorde con el IVZR del municipio de Dosquebradas (2009), la Amenaza es “la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno de origen natural o antrópico en un tiempo dado y en una localidad no adaptada para afrontarlo. Se tienen amenazas naturales (Geológicas e hidrometeorológicas), socionaturales y antrópicas”.

Para este estudio solo se tuvieron en cuenta las amenazas hidrológicas por inundaciones o avenidas torrenciales y geotécnicas por movimientos en masa. El término Amenaza Combinada, se utiliza para los lugares que se encuentran expuestos a ambos tipos de Amenaza o para los sitios en que una amenaza produce la otra (un movimiento en masa produce un represamiento, el cual ocasiona una inundación o cuando la socavación lateral de una corriente de agua provoca un movimiento en masa), siendo estos los parámetros de clasificación establecidos por la OMPADE.

Para la Amenaza Geotécnica por movimientos en masa, se tuvo en cuenta la clasificación de la CARDER para los procesos erosivos presentes en la cuenca de la Quebrada Dosquebradas.

- Deslizamientos Planares (D.P)
- Deslizamientos Rotacionales (D.R)
- Derrumbes (D)
- Reptación (R)

Para la Amenaza Hidrológica se tiene en cuenta como tipo de fenómeno las inundaciones o avenidas torrenciales.

### 3.9.5.2 Clasificación del Riesgo

**Riesgo No Mitigable (N.M.):** Corresponde a zonas donde las condiciones de amenaza y vulnerabilidad, después de evaluar las alternativas de intervención, no hacen recomendable ni viable por consideraciones técnicas, sociales, ambientales o económicas efectuar intervenciones o medidas de mitigación del riesgo. Su tratamiento técnico específico consiste en la Reubicación, se presentan asentamientos humanos o cualquier elemento expuesto que están sujetos a niveles de riesgo ya sea ante amenazas Hidrológicas, Geotécnicas o Combinadas, de tales dimensiones que requieren procesos de reubicación.

**Riesgo Mitigable (M.):** Corresponde a zonas donde las condiciones de amenaza y vulnerabilidad, después de evaluar las alternativas de intervención desde las consideraciones técnicas, sociales, ambientales o económicas es viable y recomendable efectuar acciones de mitigación, bien sea interviniendo la amenaza y/o la vulnerabilidad. Se presentan asentamientos humanos o cualquier elemento expuesto que están sujetos a niveles de riesgo ya sea ante amenazas Hidrológicas, Geotécnicas o Combinadas, en las cuales, según las características del sitio, es viable la realización de intervenciones que mitiguen y disminuyan el grado de riesgo al cual estén expuestos.

**Riesgo Aceptable:** Corresponde a zonas donde las condiciones de amenaza y vulnerabilidad, después de evaluar las alternativas de intervención, no determinan acciones de intervención de la amenaza y/o mitigación de la vulnerabilidad, aunque se pueden eventualmente requerir obras de control y manejo para que no se presente deterioro de la condición actual. Se considera que los elementos expuestos pueden continuar en el sitio, y no se requiere de obras adicionales, diferentes a una adecuada construcción de vivienda e infraestructura según normatividad nacional y local cuando exista y, respetando retiros y otras normas ambientales, urbanísticas y de construcción de vivienda e infraestructura.

La condición de Riesgo Aceptable no implica necesariamente la exención absoluta del riesgo, y dependerá también de la dinámica natural y la intervención humana en el futuro, que pueda por ejemplo, generar modificaciones en el comportamiento de las amenazas y las condiciones vulnerabilidad y riesgo.

Para efectos prácticos se tendrán las siguientes equivalencias entre la nomenclatura de este documento técnico de soporte y la elaborada en el “Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo del Municipio de Dosquebradas” realizado por la Alcaldía Municipal, el Instituto de Desarrollo Municipal-IDM, la CARDER y SERVICIUDAD en el año 2004, de la siguiente manera:

- Riesgo Alto: Equivale a Riesgo No Mitigable.
- Riesgo Moderado: Equivale a Riesgo Mitigable.

**Riesgo Potencial:** La mayor correspondencia puede asociarse con el Riesgo Aceptable. Sin embargo, es válido aclarar que en este caso no se presenta un total ajuste entre las ambas nomenclaturas, pues para el denominado riesgo potencial se especifica intervenciones referidas como “obras de mitigación mínimas o mejorando las condiciones físicas de la vivienda o del sector”, en tal sentido se estaría interviniendo la vulnerabilidad, por lo cual en ciertas situaciones se asimilaría con el Riesgo Mitigable.

**Riesgo Manifiesto:** No aplica dentro de estas equivalencias, y su reclasificación estará supeditada a la realización de estudios complementarios de la amenaza y la vulnerabilidad, para poder clasificar el respectivo riesgo ya sea en los rangos No Mitigable, Mitigable o Aceptable

### 3.9.6 De la amenaza y el riesgo sísmicos

Para efectos del presente plan de ordenamiento, permanecen vigentes para el Municipio de Dosquebradas todos los soportes técnicos del proyecto de “Microzonificación Sísmica” adelantado por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda en el municipio de Dosquebradas, con sus correspondientes diagnósticos, resultados, conclusiones y recomendaciones.

El municipio de Dosquebradas deberá, en convenio con otras instituciones y en un plazo no mayor a diez y ocho (18) meses, ajustar y actualizar el modelo de microzonificación sísmica local, con el objeto de definir entre otros elementos:

- Aceleraciones locales
- Espectros de diseño
- Normas de ocupación de suelos
- Restricciones de ocupación urbana de suelos

### 3.9.7 Mecanismos para la reubicación de los asentamientos en zonas de riesgo no mitigable.

1. El ente administrativo que tenga a cargo la ejecución de políticas para el tratamiento y la atención de la vivienda de interés social, será el encargado de adelantar los inventarios de vivienda en zonas de alto riesgo, apoyado en estudios socio-económicos y físico- ambientales, con la respectiva priorización según el grado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de los asentamientos diagnosticados con tal condición de riesgo. Para tales efectos, la OMPADE y/o institución que haga sus veces, definirá de manera concreta y específica la condición de riesgo no mitigable o mitigable de las viviendas evaluadas con la respectiva priorización, en términos de tiempo y escala de intervenciones, tanto en el caso de las viviendas con declaratoria de reubicación como de mitigación. Deberá formularse un plan estratégico de implementación de medidas de mitigación del riesgo, así como de mejoramiento integral y de reubicación de viviendas.
2. Gestionará los recursos para la adquisición de terrenos requeridos por los programas de reubicación determinados por la entidad competente.
3. La entidad competente garantizará el cabal y concreto cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas para tal fin según el presente POT.
4. Los desarrollos urbanísticos de V.I.S y V.I.P para los procesos de reubicación deberán de estar dotados de las infraestructuras adecuadas de servicios públicos, espacio público y equipamientos colectivos.



5. La Autoridad Ambiental emprenderá las labores de adecuación de los lotes liberados por procesos de reubicación, una vez sean entregados de acuerdo a procedimientos para la entrega que estableció la CARDER mediante resolución 1552 de 2.002, no obstante será responsabilidad de la Administración Municipal a través de la Secretaría de Gobierno -Control Físico- la encargada de vigilar y controlar las zonas de protección recuperadas, para evitar que sean invadidas.
6. Las zonas verdes y equipamientos colectivos de los desarrollos urbanísticos de la V.I.S y V.I.P, estarán sujetos a los requerimientos indicados en los estándares de calidad de vida, determinados en este Plan de Ordenamiento, para asegurar una relación social armónica de los nuevos residentes.
7. Los predios que en la actualidad ocupan suelos de protección de las rondas de ríos y quebradas del territorio municipal, aún sin habérseles diagnosticado condición de riesgo alguno, deberán ser reubicados por la Administración municipal en los tiempos y momentos que técnica y financieramente sea factible. En ningún momento podrá autorizarse en dichos predios proceso alguno de ampliación, adecuación estructural o mejoramiento integral, salvo aquel que sólo implique reposición de materiales deteriorados y/o parcialmente dañados.

### **3.9.7.1 Actualización del Inventario de viviendas en zonas de riesgo**

En el año 2009 se actualizó el Inventario de viviendas en zonas de riesgo (IVZR) para el municipio de Dosquebradas, el cual constituye soporte del presente Plan. Según sus resultados, se tiene:

- Para la Comuna 1 se encontraron 1803 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 1202 se encontraron en zona de riesgo No Mitigable y 606 en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 2 se encontraron 330 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 106 se encontraron en zona de riesgo No Mitigable y 224 en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 3 se encontraron 948 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 3 se encontraron en zona de alto riesgo No Mitigable y 945 en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 4 se encontraron 66 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 36 se encontraron en zona de alto riesgo No Mitigable y 30 en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 5 se encontraron 116 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 23 se encontraron en zona de riesgo No Mitigable y 93 en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 6 se encontraron 147 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 32 se encontraron en zona de alto riesgo No Mitigable y 115 en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 7 se encontraron 41 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales todas se encuentran en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 8 se encontraron 312 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 126 se encontraron en zona de alto riesgo No Mitigable y 186 en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 9 se encontraron 346 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 169 se encontraron en zona de alto riesgo No Mitigable y 177 en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 10 se encontraron 353 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 62 se encontraron en zona de alto riesgo No Mitigable y 291 en zona de riesgo Mitigable.

- Para la Comuna 11 se encontraron 182 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 24 se encontraron en zona de alto riesgo No Mitigable y 158 en zona de riesgo Mitigable.
- Para la Comuna 12 se encontraron 71 viviendas Ubicadas en zona de riesgo, de las cuales 20 se encontraron en zona de alto riesgo No Mitigable y 51 en zona de riesgo Mitigable.

Para cada lugar se recomendó una posible intervención, la cual está sujeta a reevaluación por un grupo interdisciplinario.

En el IVZR 2004 se encontró un total de 3572 viviendas ubicadas en zona de riesgo y en el IVZR 2009 un total de 4599, dando como diferencia 1027 viviendas.

Entre las viviendas en riesgo alto se tuvo una diferencia positiva de 789, entre las viviendas en riesgo moderado una diferencia negativa de 453 y entre las viviendas en riesgo bajo se tuvo una diferencia positiva de 691. En general estos datos nos muestran un acelerado crecimiento urbanístico mal planificado en los últimos 4 años.

Mientras se actualiza el Inventario de Viviendas en Zonas de Riesgo del Municipio de Dosquebradas, el referente para acciones de reubicación, mitigación, manejo y control, lo constituye el “Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo del Municipio de Dosquebradas” realizado por la Alcaldía Municipal, el Instituto de Desarrollo Municipal-IDM, la CARDER y SERVICIUDAD en el año 2004, incorporado al plan de ordenamiento territorial del 014 de 2000, y en el cual se estableció un escenario de reubicación de 1902 viviendas, el cual se describe a continuación (Ver cuadro zonificación de riesgos por asentamientos).

El “Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo del Municipio de Dosquebradas” se compone de 10 tomos por comunas, un documento síntesis de resultados y 7 mapas a escala 1:10.000, a saber:

- Mapa de zonificación de riesgos
- Mapa de formaciones superficiales
- Mapa de unidades geomorfológicas
- Mapa de procesos erosivos
- Mapa de lotes, áreas liberadas, por procesos de reubicación, posibles invasiones y reinvasiones
- Mapa de localización de factores de deterioro ambiental
- Mapa de obras civiles existentes

Se acoge también como parte integral del presente documento, el mapa de zonificación de riesgos del territorio municipal.

ZONIFICACIÓN DEL RIESGO (SEGÚN ASENTAMIENTOS)						
COMUNAS	ASENTAMIENTOS	TIPO DE RIESGO	CLASIFICACIÓN			No. TOTAL DE VIVIENDAS
			ALTO	MODERADO	POTENCIAL	
Comuna 1	Nueva Granada (Invasión)	HIDROLÓGICO	12			12
	Nueva Granada (Invasión)	COMBINADO	8			8
	La Acequia baja	GEOTÉCNICO	8			8
	El Balso Calle 4 entre cra 21 y 23	GEOTÉCNICO		33		33
	El Balso Calle 1 entre cra 21 y 24	HIDROLÓGICO	59			59
	El Balso Calle 1A entre cra 21 y 24	HIDROLÓGICO		127		127
	El Balso Calle 2 y 3 entre cra 21 y 23	HIDROLÓGICO			36	36
	Otún	HIDROLÓGICO	91	216	92	399
	Otún	GEOTÉCNICO	18			18
	Otún	COMBINADO	18			18

ZONIFICACIÓN DEL RIESGO (SEGÚN ASENTAMIENTOS)							
COMUNAS	ASENTAMIENTOS	TIPO DE RIESGO	CLASIFICACIÓN			No. TOTAL DE VIVIENDAS	
			ALTO	MODERADO	POTENCIAL		
	La Esneda	HIDROLÓGICO	84			84	
	La Esneda	COMBINADO	80			80	
	La Esneda	GEOTÉCNICO	83			83	
	La Badea	GEOTÉCNICO	11			11	
	Pedregales Calle 14 Cra 13	HIDROLÓGICO		7		7	
	Pedregales Vía Parque Ind.	HIDROLÓGICO		6		6	
	Pedregales Calle 1A Vía Pereira - Dosq.	GEOTÉCNICO		6		6	
	Pedregales Mz 4	GEOTÉCNICO	11			11	
	Pedregales Mz 4	GEOTÉCNICO		6		6	
	Pedregales Mz 1	GEOTÉCNICO	17			17	
	Pedregales Mz 1	HIDROLÓGICO	5			5	
	La Playita (Invasión)	GEOTÉCNICO	39			39	
	Las Vegas Mz 1	GEOTÉCNICO	10			10	
	Las Vegas Mz 8 - 12 - 13 - 14 - 15 – 16	GEOTÉCNICO	78			78	
	Las Vegas Mz 9 - 10	GEOTÉCNICO		36		36	
	Las Vegas Mz 2 - 3 - 4 - 5	GEOTÉCNICO			59	59	
	Inquilinos (Jorge Eliécer Gaitán) Diagonal 5	GEOTÉCNICO	5			5	
	Inquilinos (Jorge Eliécer Gaitán) Diagonal 5	GEOTÉCNICO		8		8	
	Inquilinos (Jorge Eliécer Gaitán) Diagonal 3A y 4	COMBINADO	2			2	
	Inquilinos (Jorge Eliécer Gaitán) Diagonal 3A y 4B	HIDROLÓGICO			9	9	
	Miraflores (Invasión)	GEOTÉCNICO	32			32	
	La Graciela Cra 1 Calle 3	GEOTÉCNICO			22	22	
	La Graciela Cra 1 Calle 4 y 5	GEOTÉCNICO			9	9	
	Minuto de Dios Vía La Alquería	GEOTÉCNICO			17	17	
	El Ensueño Sector La Alquería	COMBINADO		2		2	
	El Ensueño Sector La Alquería	GEOTÉCNICO			7	7	
	El Ensueño parte baja	HIDROLÓGICO	2			2	
	SUBTOTAL					1371	
	Comuna 2	Altos del Edén (Cras. 28 y 28E, parte baja)	GEOTÉCNICO	3	12		15
		El Japón (parcial)	GEOTÉCNICO	9	51	29	89
El Paraíso (parcial)		GEOTÉCNICO	0	10	0	10	
San Gregorio (parcial)		GEOTÉCNICO	2	0	0	2	
La Aurora (baja)		HIDROLÓGICO	0	5	0	5	
La Aurora (baja)		GEOTÉCNICO	0	7	17	24	
Los Héroes (parcial)		GEOTÉCNICO	0	10		10	
Olaya Herrera (parcial)		HIDROLÓGICO	0	0	3	3	
Olaya Herrera (parcial)		GEOTÉCNICO	0	0	13	13	
San Rafael (parcial)		HIDROLÓGICO	19	0	0	19	
Santiago Londoño (margen der., aguas abajo)		GEOTÉCNICO	8	0	26	34	
Valher (parcial)		HIDROLÓGICO	0	17	0	17	
Altos de Santa Mónica		MANIFIESTO				14	
SUBTOTAL						255	
Comuna 3	Campestre B	HIDROLÓGICO	843			843	
	Campestre C Mz 5 - 10 - 11 - 12 – 14	HIDROLÓGICO		45		45	
	Limonar Mz 3	HIDROLÓGICO		6		6	
	Limonar Mz 7	GEOTÉCNICO			4	4	
	La Macarena Mz 3 - 9	GEOTÉCNICO			14	14	
	El Recreo (Sector Macarena)	HIDROLÓGICO	6			6	
	La Víbora (Pradera)Cra 16 Calle 18 y 19	HIDROLÓGICO		4		4	
	La Víbora (Pradera) Sector Prosocial	HIDROLÓGICO	5			5	

ZONIFICACIÓN DEL RIESGO (SEGÚN ASENTAMIENTOS)						
COMUNAS	ASENTAMIENTOS	TIPO DE RIESGO	CLASIFICACIÓN			No. TOTAL DE VIVIENDAS
			ALTO	MODERADO	POTENCIAL	
	Los Olivos Mz 3 y 4	GEOTÉCNICO		13		13
	El Refugio	HIDROLÓGICO		16		16
	Villa del Campestre	MANIFIESTO				82
	SUBTOTAL					1038
Comuna 4	Lusitania	HIDROLÓGICO	43			43
	Santa Isabel I	HIDROLÓGICO	0	16		16
	Santa Isabel II	HIDROLÓGICO	0	15		15
	SUBTOTAL					74
Comuna 5	Los Rosales	GEOTÉCNICO		14		14
	Los Rosales	GEOTÉCNICO			20	20
	Diego Jaramillo Cuartas	GEOTÉCNICO			3	3
	Las Violetas parte baja	GEOTÉCNICO	16			16
	La Pradera Transversal 21 Calle 21	HIDROLÓGICO	2			2
	La Pradera Cra 17A y 19 Calle 24	HIDROLÓGICO		4		4
	Santa Mónica Cra 21 - 23 Calle 17 - 18	HIDROLÓGICO		17		17
	Santa Mónica Transversal 17 Calle 17	HIDROLÓGICO			7	7
	Terranova	HIDROLÓGICO		4		4
	SUBTOTAL					87
Comuna 6	Barrio Obrero	GEOTÉCNICO	0	0	9	9
	Buenos Aires	GEOTÉCNICO	3	25	4	32
	Guayacanes	GEOTÉCNICO	0	0	24	24
	Primero de Agosto	HIDROLÓGICO	52	0		52
	Villa Diana	HIDROLÓGICO	16	0	3	19
	Villa Tury	GEOTÉCNICO	0	0	2	2
	Villa del Campo	GEOTÉCNICO	0	0	7	7
	SUBTOTAL					145
Comuna 7	La Esmeralda	HIDROLÓGICO	1			1
	La Esmeralda	GEOTÉCNICO	0	4		4
	Villalón	HIDROLÓGICO	0	0	9	9
	SUBTOTAL					14
Comuna 8	Barro Blanco	GEOTÉCNICO	28			28
	Guadualito	GEOTÉCNICO		76		76
	San Diego	GEOTÉCNICO		171		171
	San Diego Cra 23 Calle 54 y 56	GEOTÉCNICO			10	10
	Versalles	GEOTÉCNICO		10		10
	SUBTOTAL					295
Comuna 9	Bella Vista I	GEOTÉCNICO	0	0	22	22
	Camilo Torres	GEOTÉCNICO	9	6	87	102
	Divino Niño	GEOTÉCNICO	0	0	9	9
	El Prado	GEOTÉCNICO	0	10	2	12
	La Independencia	GEOTÉCNICO	25			25
	Libertadores	GEOTÉCNICO	29			29
	Los Alpes	HIDROLÓGICO	5			5
	Los Alpes	GEOTÉCNICO	9			9
	Solidaridad por Colombia (P. Sol)	GEOTÉCNICO	23	26	32	81
	Venus I y II	GEOTÉCNICO	0	0	6	6
	Villa María	GEOTÉCNICO	2	0	6	8
	SUBTOTAL					308
Comuna 10	Los Guamos Mz 4 y Cra 22 Calle 63	GEOTÉCNICO	22			22
	Los Guamos Mz 8 y 10	GEOTÉCNICO		19		19
	Los Guamos Mz 3 - 6 - 11 - 12 - 17	GEOTÉCNICO			52	52
	Los Pinos Mz H	GEOTÉCNICO			1	1
	Los Pinos Mz B	HIDROLÓGICO	22			22
	Bocacanoa	GEOTÉCNICO	3			3
	El Tamarindo	GEOTÉCNICO		5		5

ZONIFICACIÓN DEL RIESGO (SEGÚN ASENTAMIENTOS)						
COMUNAS	ASENTAMIENTOS	TIPO DE RIESGO	CLASIFICACIÓN			No. TOTAL DE VIVIENDAS
			ALTO	MODERADO	POTENCIAL	
	El Tamarindo	HIDROLÓGICO		1		1
	Estación Gutiérrez	COMBINADO			7	7
	Lara Bonilla	GEOTÉCNICO			9	9
	La Romelia	GEOTÉCNICO			20	20
	Romelia Alta Cra 15	GEOTÉCNICO			24	24
	Romelia Alta Calle 80	GEOTÉCNICO		4		4
	Villa Carola	HIDROLÓGICO		22		22
	SUBTOTAL					211
Comuna 11	7 de Agosto	HIDROLÓGICO	28			28
		GEOTÉCNICO	1			1
		COMBINADO	1			1
	Arturo López	HIDROLÓGICO	0	9		9
	El Diamante	HIDROLÓGICO	0	0	46	46
	El Diamante	GEOTÉCNICO	0	0	18	18
	La Capilla	GEOTÉCNICO	0	0	37	37
	La Soledad	HIDROLÓGICO	0	4	4	8
		GEOTÉCNICO	0	2	3	5
	Los Milagros	GEOTÉCNICO	3			3
	Los Naranjos	GEOTÉCNICO	0	2	6	8
	Santa Teresita	GEOTÉCNICO	0	14		14
	SUBTOTAL					178
Comuna 12	San Fernando Cra 16 – 18 Calle 46B y 47	HIDROLÓGICO	12			12
	San Fernando Cra 20 y 21 Calle 46 y 47	HIDROLÓGICO			29	29
	San Fernando Cra 16 - 17 Calle 46	GEOTÉCNICO			9	9
	SUBTOTAL					50
TOTAL VIVIENDAS						4026

Para que la actualización del inventario guarde coherencia con lo establecido, se debe zonificar y clasificar el riesgo, según lo establecido en los Artículos referidos a la “Zonificación de Riesgo” y “Clasificación de Riesgo”. Esta Actualización del Inventario de Viviendas en Zonas de Riesgo, se desarrollará en el área urbana y se realizará en la rural (centros poblados). Las componentes para el desarrollo de dicha actualización o realización, incluirá el diagnóstico y zonificación de amenazas naturales y/o antrópicas, el análisis de vulnerabilidad de las viviendas, y la valoración socioeconómica de los habitantes.

Dentro del contenido del inventario se deben establecer las alternativas, que bajo el análisis técnico, socioeconómico y ambiental, conduzcan a la definición de mitigación, manejo y control, según se derive de la categoría de riesgo establecida, así como una estructura programática para su respectiva implementación por parte del municipio de Dosquebradas.

Todo lo tratado en términos de acciones de evaluación, mitigación, control, manejo o intervención de las amenazas y riesgos, debe incluirse dentro del Plan de Desarrollo y plan de ejecución del POT elaborado por el municipio de Dosquebradas, con su respectivo cronograma de acción y presupuesto de financiación, acorde al apoyo, acompañamiento y asesoría de la Autoridad Ambiental.

### 3.9.8 Obligatoriedad de los estudios técnicos

Todos los proyectos de desarrollo urbanístico, una vez entre en vigencia el Acuerdo que aprueba el POT, deben soportar mediante zonificaciones geológica-geotécnicas y/o estudios de riesgo hidrológico para períodos de retorno de 100 años (Acuerdo CARDER 020 de 2011) la adecuación y

ocupación de los lotes a desarrollar, con el objeto de garantizar la ocupación segura de los terrenos.

Si los estudios en cuestión determinaran la necesidad técnica de ejecutar medidas de mitigación de riesgos, éstas se deberán ejecutar antes de la ocupación de los terrenos, con los debidos soportes ingenieriles (diseños técnicos y memorias respectivas)

### **3.9.9 Revisión de diseños de obras de estabilización**

Los diseños de las obras de estabilización (de taludes o laderas, control de socavación de orillas, control torrencial, etc.), así como su tipificación y cantidad estarán sujetas a la revisión técnica y aprobación de la OMPADE y/o Secretaría sectorial competente, además de la aprobación, en los casos en que aplique, de la autoridad ambiental CARDER.

### **3.9.10 Adecuación a la norma de construcción sismorresistente.**

Todas las obras de infraestructura y edificaciones deberán cumplir con la norma de sismorresistencia vigente (NSR-10) y acogerán los espectros y parámetros de diseño establecidos en el Proyecto de Microzonificación del Riesgo Sísmico para Dosquebradas, vigente para el municipio y el que lo sustituya, una vez se ejecute el proceso de armonización y ajuste de la respectiva microzonificación según la NSR-10.

### **3.9.11 Desarrollo de estudios relacionados con la gestión del riesgo.**

El Municipio de Dosquebradas adelantará en un lapso no superior a un (1) año, contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo, los siguientes insumos y/o estudios que posibilitarán avanzar significativamente en el diagnóstico ambiental territorial y en la reducción del riesgo de desastres a nivel local:

- a) Plan indicativo de contingencia por sismo. Serán principios del plan indicativo:
  - La descentralización de la atención y respuesta en caso de ocurrencia de evento catastrófico
  - El reconocimiento del escenario de riesgo y las capacidades locales y comunitarias en el municipio
  - La eficiencia en los procesos de prevención, mitigación, atención, respuesta, reconstrucción y rehabilitación de zonas afectadas y/o potencialmente afectables
- b) Estudio diagnóstico del inventario de bienes y servicios ambientales de las áreas naturales protegidas y demás suelos de protección municipales.
- c) Planes estratégicos de mitigación de los riesgos geotécnico e hidrológico del municipio de Dosquebradas.
- d) Formulación de los determinantes geológico-geotécnicos para el desarrollo de proyectos urbanísticos, con énfasis en la reducción del riesgo de desastres.
- e) Armonización y ajustes de la microzonificación sísmica local, según tiempos y procedimientos establecidos en la NSR-10.
- f) Actualización, ajustes y armonización del Plan municipal para la gestión local del riesgo según la Ley 1523 del 2012.

Para la ejecución de dichos estudios el Municipio de Dosquebradas podrá adelantar convenios con las entidades competentes.

### **3.9.12 Medidas de intervención**

#### **3.9.12.1 Medidas de Intervención para la Amenaza Alta (no mitigable)**

Para el caso de las zonas de amenaza no mitigable, que puedan identificarse a través de la realización de estudios por parte del municipio, o por entidades de orden regional y/o nacional, se deben incluir dentro del accionar del municipio las siguientes medidas de intervención, las cuales son complementarias entre sí, y por lo tanto deben cumplirse en su totalidad, y en el siguiente orden:

- El municipio debe reconocer dichas áreas como suelos de protección (para la restricción de áreas expuestas a Amenazas no mitigables) e incorporarlas al sistema de espacios públicos del municipio.
- En dichas áreas se podrá posibilitar el uso complementario de redes de servicios públicos y recreación pasiva, definiéndoles restricciones específicas de conformidad con el tipo amenaza. Para cualquier otro tipo de intervención quedan restringidas dichas áreas.

#### **3.9.12.2 Medidas de Intervención para la Amenaza Moderada (mitigable):**

Comprenderán las siguientes medidas de intervención que no necesariamente son complementarias entre sí:

- Intervención de la amenaza por medio de acciones u obras tales como estabilización, control hidrológico, etc.
- Diseño y aplicación de estrategias, restricciones y condicionamientos para futuros desarrollos urbanísticos y/o de infraestructura.

#### **3.9.12.3 Medidas de Intervención para zonas con niveles de Amenaza Baja**

- Definir estrategias de desarrollo que no alteren negativamente sus condiciones actuales.
- En algunos casos se requerirá de acciones de prevención o mitigación, dirigidas a conservar o mejorar sus condiciones actuales.
- Incorporación de las medidas de intervención de las diversas categorías de Amenaza (No Mitigable, Mitigable y Baja) en los instrumentos de planificación:

El municipio debe definir las estrategias de manejo, conservación, mitigación y control de las zonas definidas como de Amenaza Alta (No Mitigable) y Amenaza Moderada (Mitigable), y realizar una priorización que pueda ser incorporada dentro del Programa de Ejecución del POT para su respectiva implementación dentro de una estructura programática de ejecución, con su respectivo cronograma de acción y presupuesto de financiación, acorde a asesoría de la Autoridad Ambiental. En el caso de la Amenaza Baja, las estrategias respectivas serán diseñadas por el municipio, y estarán supeditadas a criterios de tipo ambiental, valor estratégico del territorio, relación con infraestructura de servicios y red vial y acorde a directrices de la Autoridad Ambiental.

### **3.9.13 Tratamiento general de las zonas de riesgo.**

En las áreas determinadas previamente como zonas de riesgo por parte del municipio de Dosquebradas, denominado en el Acuerdo 014 de 2000, Mapa ZONAS DE RIESGO DEL ÁREA URBANA a escala 1:10.000 no se admitirán nuevas edificaciones, sea cual fuere su destinación.

En los sectores determinados para Reubicación, sólo se admitirán reparaciones físicas en elementos que presenten avanzado estado de deterioro y que puedan generar colapso parcial y/o total de la construcción y la cubierta, sin alterar los Índices de ocupación y edificabilidad, cuando

técnicamente sea necesario para garantizar la seguridad física e integridad de sus moradores, con la autorización y vigilancia de la autoridad competente.

En los sectores determinados para estabilización o de "protección", se admitirán reparaciones físicas en las edificaciones tendientes al mejoramiento de las mismas, tanto estructurales como en la naturaleza de los materiales de construcción, sin alterar los Índices de ocupación y edificabilidad.

Debido a la dinámica de los factores generadores de riesgo, no se adelantarán procesos de legalización de las viviendas localizadas en los suelos determinados como de estabilización o de "protección", sin que antes se hayan ejecutadas las obras de mitigación de riesgo previstas en los estudios.

Los predios liberados por los procesos de reubicación serán escriturados al municipio para ser incorporados al Sistema de espacio público.

El mapa de zonas de riesgo del área urbana del Municipio de Dosquebradas, deberá actualizarse en períodos no superiores a los dos (2) años, y sus resultados deberán ser incorporados al POT mediante revisión excepcional del mismo, como lo determina el Artículo 5º, Parágrafo, literal b del Decreto 4002 del 2004.

### **3.9.13.1 Medidas de intervención para zonas en riesgo no mitigable**

Tipo de Intervención. Hace referencia a la posible intervención recomendada para cada lugar, teniendo en cuenta solo las características Geológicas por lo que esté. La calificación está sujeta a reevaluaciones por parte de un comité interdisciplinario en el que se tenga en cuenta los factores económicos, físicos, sociales y naturales para una mejor y más confiable decisión.

Las intervenciones propuestas son:

- Monitoreo (Mo)
- Intervención de mediano a largo plazo (P2)
- Intervención a corto plazo (P1)
- Reubicación de mediano a largo plazo (R2)
- Reubicación a corto plazo (R1)

Comprenderán las siguientes medidas de intervención complementarias entre sí, y por lo tanto deben cumplirse en su totalidad, y en el siguiente orden:

- 1) Adelantar procesos de reubicación, que deben incluir evaluaciones de las condiciones de amenaza de sitios destinados para la reubicación.
- 2) Hacer entrega a la CARDER de las áreas liberadas por procesos de reubicación para efectos de que esta entidad realice su respectivo manejo y adecuación, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución CARDER No. 1552 de 2001.
- 3) Incorporar las áreas liberadas al sistema de espacios públicos como suelos de protección (para la restricción de áreas expuestas a Riesgos o Amenazas no mitigables).
- 4) Definir estrategias de manejo, conservación y control de áreas liberadas, de acuerdo al Estudio desarrollado con el apoyo de la CARDER, por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a través del FONADE para el Manejo Integral de Áreas Liberadas por procesos de Reasentamiento, elaborado en el año 2006.

### **3.9.13.2 Medidas de intervención para zonas en riesgo mitigable**

Con fundamento en la dinámica de los factores generadores de riesgo diagnosticados, en las zonas con categoría de riesgo mitigable, se deberán adelantar las siguientes medidas:



#### Intervención de la amenaza:

- Obras para la estabilización de taludes y/o laderas
- Obras para el control hidrológico
- Obras para el control, manejo y evacuación de aguas de escorrentía o de infiltración
- Obras para el mejoramiento de la interacción suelo-estructura

#### Intervención de la vulnerabilidad física:

- Implementación de programas de mejoramiento estructural de viviendas
- Demolición parcial preventiva de edificaciones
- Rediseño del modelo de ocupación del predio

### **3.9.13.3 Incorporación de las medidas de intervención para las zonas en las diversas categorías de Riesgo (No Mitigable, Mitigable y Aceptable) en los instrumentos de planificación**

Para todas las acciones previstas anteriormente, y en relación con las categorías de riesgo no mitigable y riesgo mitigable, el municipio debe definir las estrategias respectivas y realizar un seguimiento a lo dispuesto en el Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo de Dosquebradas (2009-2010) en términos de la priorización de actividades, programa de ejecución y financiación acorde a directrices de la Autoridad Ambiental. En el caso , de zonas sin condición de riesgo diagnosticado, las estrategias respectivas serán diseñadas por el municipio, y estarán supeditadas a criterios de tipo ambiental, valor estratégico del territorio, relación con infraestructura de servicios y red vial, así como en lo relacionado con acciones de mejoramiento de vivienda, acorde a la asesoría de la Autoridad Ambiental.

### **3.9.14 Tratamiento o intervención de las zonas determinadas como de riesgo geotécnico e hidrológico**

El tratamiento o intervención debe responder inicialmente a criterios técnicos y socioeconómicos definidos por el municipio y por el otro a criterios ambientales producto de la concertación que se establezca con la Autoridad Ambiental Regional. Su priorización e intervención estará a cargo de la OMPADE, con la participación y articulación de las entidades competentes para la prevención y atención de desastres, para lo cual se revisará y ajustará el Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo de Dosquebradas, así como sus respectivas actualizaciones.

Mientras se realiza la actualización del “Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo del Municipio de Dosquebradas, 2009” realizado por la Alcaldía Municipal, el Instituto de Desarrollo Municipal-IDM, la CARDER y SERVICIUDAD en el año 2004, en los asentamientos categorizados como de Riesgo no mitigable se adelantarán programas de reubicación de vivienda, en el corto, mediano y largo plazo, por lo tanto, quedan prohibidos los ensanches, ampliaciones, modificaciones y mejoramientos de vivienda.

Para propósitos de tener una estructura programática de acciones de reubicación, debe fijarse una meta de número de viviendas a reubicar anualmente, que no podrá ser inferior a 200 viviendas por año. Mientras se realiza la actualización del “Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo del Municipio de Dosquebradas, 2009” , en los sectores determinados como de Riesgo mitigable se admitirán reparaciones físicas en las edificaciones tendientes al mejoramiento de las mismas, tanto estructurales como en la naturaleza de los materiales de construcción, sin alterar los Índices de ocupación y edificabilidad, así como obras de mitigación, manejo y control de factores de amenaza.

### **3.9.15 Comité de Control**

El municipio debe integrar un comité técnico de Planeación, cuya operatividad se dirija a dar viabilidad a proyectos urbanísticos, en la etapa previa a los trámites propios de licencias urbanas, de acuerdo a los criterios de servicios públicos, suelos de protección, prevención de desastres y

deterioro ambiental. Los integrantes de este comité serán técnicos asignados por parte de las siguientes entes: Instituto de Desarrollo Municipal (IDM), Planeación Municipal, Secretaría de Gobierno, Control Físico, empresas prestadores de servicios públicos y Oficina Municipal para la Prevención y Atención de desastres (OMPADE).

### **3.10 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA GESTION DEL RIESGO**

#### **3.10.1 Plan municipal para la Gestión Local del Riesgo**

El municipio de Dosquebradas cuenta con esta herramienta para realizar Gestión del Riesgo desde su formulación en el año 2000 y su posterior reglamentación mediante el Decreto 018 de 2002.

##### **3.10.1.1 Revisión y ajuste del Plan municipal para la Gestión Local del Riesgo**

Debido a que los factores generadores de riesgo son dinámicos en el tiempo, al igual que las medidas de intervención, el Plan debe ser ajustado, actualizado y monitoreado permanentemente, razón por la cual el actual debe someterse a un proceso de revisión y ajuste concertado con las distintas instancias del CLOPAD local en un plazo no mayor a un (1) año, a partir de la aprobación del POT, y subsiguientemente adoptado mediante acto administrativo e incorporado al POT.

Como soporte legal para esta acción, de acuerdo con la Ley 179 de 2011 (por medio de la cual se promulga el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, Prosperidad para todos) y la Ley 1523 de 2012 (por medio de la cual se crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres, se establece el sistema nacional de gestión del riesgo de desastres y se dictan otras disposiciones), los municipios son los responsables de la formulación, ejecución, ajuste y reglamentación, con el acompañamiento técnico de las Corporaciones Autónomas Regionales y de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres. Estos ajustes podrán ser aprobados por el Concejo Municipal y deberán ser adoptados con posterioridad en los procesos de revisión de los POT.

##### **3.10.1.2 Incorporación del Plan municipal para la Gestión Local del Riesgo de Dosquebradas y sus actualizaciones en el Programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan de Desarrollo Municipal**

Las acciones identificadas como prioritarias o de corto plazo, así como las de mediano y largo, deben ser tenidas en cuenta, para ser incluidas en la revisión de los Programas de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y en el presupuesto de inversión de los Planes de Desarrollo Municipal, para su respectiva implementación.

En correspondencia con las estrategias del orden Nacional y Departamental de Prevención y Atención de Desastres, se implementarán a través del citado Plan, estrategias dirigidas a incorporar de una manera adecuada el factor del riesgo en los diferentes instrumentos de planeación de escala regional, metropolitana y municipal. Se requerirá la precisión en términos de gestión y financiación de las acciones, en aspectos tales como: los planes sectoriales (de servicios públicos, de espacio público, de movilidad, entre otros), los planes Zonales ó Unidades de Planificación Zonal Intermedia, los Planes Parciales, los Macroproyectos urbanos, y otros instrumentos propios del tema en mención.

##### **3.10.1.3 Evaluación y seguimiento del Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo de Dosquebradas y sus actualizaciones**

Al Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo se le deberá hacer una labor de evaluación y seguimiento a lo largo de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial con la participación de todas las partes interesadas y en especial del Consejo Municipal para la gestión del Riesgo y del Consejo Departamental para la Gestión del Riesgo, con representación de funcionarios de la administración, cuerpos de socorro y representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo del municipio y la

gestión del riesgo. Se debe llevar un estricto control que permita rápidamente conocer su evolución, los cambios y ajustes realizados y deberá incluir los informes y reportes referentes a la aplicación del Plan por parte de las diferentes instituciones.

#### **3.10.1.4 Control y valoración del Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo de Dosquebradas y sus actualizaciones**

Con el fin de llevar a cabo un control y valoración de las actividades y proyectos propuestos, es necesario tener los siguientes criterios, para realizar el seguimiento de cada programa, proyecto y actividad, que permitan así el análisis de forma individual como en su conjunto:

- **Responsables:** Se trata de identificar si los niveles de participación institucional planeados inicialmente en la formulación inicial del proyecto se cumplieron total o parcialmente. (Cumplimiento total o parcial de los responsables).
- **Cumplimiento en el tiempo:** Lo que se busca con este indicador es identificar si la actividad se desarrolló oportunamente, es decir, en el momento adecuado según la secuencia misma del proyecto. (Adecuado, retardado, por fuera de tiempo )
- **Nivel de ejecución del Proyecto:** Permite determinar si una vez aprobado y financiado un proyecto, su porcentaje de ejecución. Se mide si está o no en ejecución y en caso afirmativo se indica en que porcentaje. (Se ejecutó o esta en ejecución, porcentaje, no se ejecutó).
- **Logro del objetivo o meta definido:** Busca determinar, si el proyecto logró o no el objetivo buscado, o si sólo lo hizo parcialmente. (Logro total, logro parcial o no se logró)

Una vez realizado el proceso de revisión del Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo se debe realizar jornadas de trabajo con representación de funcionarios de la administración, cuerpos de socorro y representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo del municipio y la gestión de riesgos, para definir las nuevas acciones a ser incluidas y definir la estructura programática.

El Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo , debe ser revisado y ajustado cada 2 años.

#### **3.10.2 Estudios existentes que deben ser adoptados y/o reconocidos en el POT Municipal**

**Microzonificación Sísmica:** El municipio de Dosquebradas debe ajustar y armonizar la microzonificación sísmica local, según lineamientos de la NSR-10. La microzonificación sísmica de las áreas urbanas y suburbanas, hace parte integral del presente POT, y los organismos encargados del proceso de licencias urbanísticas deben velar sin excepción por su adecuado cumplimiento en lo que respecta a proyectos constructivos. Hasta tanto el municipio implemente la armonización y ajustes de la microzonificación sísmica local, según lineamientos de la NSR-10, deberá expedirse un Decreto transitorio que regule la actividad constructiva municipal con el propósito de garantizar la mitigación de la vulnerabilidad física de las construcciones locales.

**Simulación Hidráulica:** La simulación hidráulica constituye un insumo fundamental para la definición y zonificación de amenaza por inundaciones para diferentes períodos de retorno; además permite definir las medidas de mitigación pertinentes. En tal sentido, este es un insumo básico durante las actividades de actualización de inventario de viviendas en zonas de riesgo, las zonificaciones de amenaza hidrológicas, y debe ser empleado para efectos de la planificación intermedia y demás instancias de planificación.

Los informes finales sobre el AJUSTE AL MODELO DE SIMULACIÓN HIDRÁULICA DE LA CUENCA DE LA QUEBRADA DOSQUEBRADAS (CARDER 2005, 2006) incluyen la modelación de la quebrada Dosquebradas en su tramo comprendido entre el sector de Santa Isabel, barrio el

Poblado, y 100 metros aguas abajo del puente de la Alquería, sector La Badea, y abarca aguas arriba los tramos urbanos de las quebradas Frailes y la Víbora con su afluente Cañaveral. Así mismo, se complementó el modelo de simulación hidráulica digital en la cuenca de la quebrada Dosquebradas en el tramo comprendido entre la desembocadura de la quebrada Cordoncillo y la Desembocadura de la quebrada La Víbora y las quebradas urbanas Molinos- Soledad- Manizales.

#### **Lineamientos para el Manejo Integral de Áreas Liberadas por Procesos de Reasentamiento:**

En el estudio "Lineamientos Relacionados con las Consideraciones Jurídicas, Administrativas, Financieras, Procedimentales, Técnicas y Sociales para la Intervención, Recuperación, Manejo Integral y Control de Áreas Liberadas por Procesos de Reasentamiento", desarrollado por el Ministerio del Medio Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial a través del FONADE y con el apoyo de la CARDER, se encuentran los criterios para el manejo integral de lotes que han sido liberados por procesos de reubicación o reasentamiento, y en tal sentido se convierte un documento de referencia obligado, para la implementación del proceso relacionados al interior del municipio. En tal sentido el municipio debe elaborar una estrategia específica para su implementación a nivel local, en términos de responsabilidades y procesos relacionados y ponerlo en funcionamiento en el lapso de 2 meses

#### **Mapa de Análisis de vulnerabilidad socioeconómica y ambiental a los incendios Forestales:**

En este mapa desarrollado por la CARDER, se identifican las zonas que deben ser objeto de atención prioritaria en los Planes de Contingencia contra Incendios Forestales, en el departamento y en cada uno de los municipios. Se establece la escala de prioridad, a partir del cruce digital en un Sistema de Información Geográfica de las Áreas Naturales Protegidas (que representa su contexto ambiental) y de las Áreas Aferentes de Acueductos municipales (bajo la consideración socioeconómica), con relación a las coberturas de vegetación de carácter forestal.

A partir de esta jerarquización el municipio deberá incorporar estrategias y programas dentro del PLAN DE PREVENCIÓN DE DESASTRES Y MITIGACIÓN DE RIESGOS y sus respectivas actualizaciones, para garantizar la implementación de acciones preventivas, así como de contingencia y emergencia por la ocurrencia de incendios forestales. En tal sentido los plazos respectivos corresponderán a los establecidos para dicho plan.

### **3.10.3 Estudios que deben ejecutarse y posteriormente ser adoptados y/o reconocidos**

**Mapa de Aptitud para desarrollo urbano:** Se reconoce el "Mapa de Aptitud Indicativa del Terreno en la zona urbana y de expansión del municipio de Dosquebradas", el cual se desarrollara a escala 1: 2000 y deberá basarse en la evaluación geoestadística del grado de afectación de Unidades Cartográficas de Parámetro (factores analizados) frente a la presencia de procesos erosivos identificables a la escala aplicada, remitiéndose a estudios de tipo geotécnico, sísmico, hidráulico, hidrológico.

**Evaluación de las amenazas antrópico-tecnológicas:** Se reconoce la necesidad de iniciar la evaluación de las amenazas antrópico-tecnológicas, dentro de una fase inicial que comprenderá las siguientes etapas: El municipio de Dosquebradas, mediante el concurso y apoyo de las autoridades competentes, deberá implementar en un plazo no superior a los 24 meses, después de la entrada en vigencia del presente Plan, la evaluación y diagnóstico de las amenazas y riesgos antrópico-tecnológicas y sus resultados incorporados al POT según lo establecido por el Artículo 5 del Decreto 4002 de 2004.

- El municipio identificará, realizará el inventario y la cartografía de zonas de uso o almacenamiento de sustancias peligrosas, a través de sistemas cartográficos y con el empleo del Sistema de Información geográfico.
- Identificación y localización de industrias o actividades que involucren procesos o sustancias peligrosas, así como otros aspectos de interés en la generación de amenazas antrópico-

tecnológicas. volúmenes, tipo de sustancia, identificación de los tipos de impactos y efectos (explosión, contaminación de drenajes, incendio, intoxicación sobre la población, etc.) sobre la sociedad y el ecosistema, implícitas al riesgo derivado de la sustancia, así como la frecuencia con que ocurre dicho transporte la frecuencia igualmente su frecuencia. Para esto se puede iniciar un proceso de definición de estrategias específicas con entidades del orden local, regional y nacional.

- El municipio incluirá dentro de tal inventario, la definición de los medios, rutas y vías de transporte de dichas sustancias peligrosas, tanto en sus áreas urbanas como rurales, identificando el mecanismo de transporte, volúmenes, tipo de sustancia, identificación de los tipos de impactos y efectos (explosión, contaminación de drenajes, incendio, intoxicación sobre la población, etc.) sobre la sociedad y el ecosistema, implícitas al riesgo derivado de la sustancia, así como la frecuencia con que ocurre dicho transporte la frecuencia igualmente su frecuencia. Para esto se puede iniciar un proceso de definición de estrategias específicas con entidades del orden local, regional y nacional.
- El municipio diseñará estrategias para la intervención y mitigación del riesgo inherente a colectores de aguas residuales, lluvias o combinadas de cualquier tipología (box coulvert o tubería), y tener presente las situaciones de contexto que determinan las condiciones particulares de vulnerabilidad y/o amenaza y/o riesgo, tales como cuando se localizan sobre áreas de llenos, laderas inestables, o el estado de las estructuras lo amerite por antigüedad, daño o deterioro. En este sentido, se aplicarán medidas tendientes a solucionar integralmente el problema de vulnerabilidad y riesgo relacionado, ya que involucra múltiples componentes, entre los que se pueden destacar: el hidráulico, el sísmico, el geotécnico, el hidrosanitario y por supuesto el socioeconómico. Así mismo, se debe incorporar acciones en la perspectiva del ordenamiento territorial de áreas urbanas, así como de las áreas aferentes de dichos colectores, e incorporar el tema en los respectivos programas y presupuestos, dentro de los Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos del municipio, previo trámite y gestión de los permisos ambientales correspondientes ante la Autoridad Ambiental.

El Artículo 28 de la Ley 142 de 1994, establece la obligación de las empresas prestadoras de servicios públicos de velar por las condiciones y el mantenimiento de la infraestructura que utilizan para la prestación del servicio a su cargo. Así mismo, el Artículo 1 del Decreto 229 de 2002, que modificó el artículo 3 del Decreto 302 de 2000, incluye la definición de red de alcantarillado, como: "Conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conforman el sistema de evacuación y transporte de las aguas lluvias, residuales o combinadas de una comunidad y al cual descargan las acometidas de alcantarillado de los inmuebles".

El Decreto 229 de 2002 establece que: "3.41. Servicio público domiciliario de alcantarillado: Es la recolección municipal de residuos, principalmente líquidos y/o aguas lluvias, por medio de tuberías y conductos. Forman parte de este servicio las actividades complementarias de transporte, tratamiento y disposición final de tales residuos".

Es igualmente importante que la infraestructura de líneas vitales (redes de servicios públicos, redes de poliductos, gasoductos, de energía, etc.) también sea objeto de estudios de vulnerabilidad y programas de reforzamiento y rehabilitación, priorizando según criterios de prevención de desastres.

Es obligatorio a partir de la legalización del POT, que las Empresas de Servicios Públicos formulen sus respectivos planes de contingencia, de acuerdo a un análisis de riesgo para las respectivas infraestructuras, involucrando tanto análisis endógenos y exógenos

Se deben realizar estudios de vulnerabilidad sísmica de edificaciones indispensables, tales como hospitales, cuerpos de bomberos, comandos de policía, alcaldías, entre otros, ya que estos son de carácter obligatorio para todos los municipios, según se deriva de la normatividad nacional, tanto

desde la Ley 400 de 1997, y posteriormente a través de los decretos 1052 de 1998, 33 de 1998, 34 de 1999 y 2809 de 2000.

### **3.11 RESTRICCIONES DEL COMPONENTE ANTRÓPICO**

En el territorio municipal no se podrán desarrollar proyectos urbanísticos en las zonas definidas como de restricción ambiental y en las caracterizadas como de AMENAZA SISMICA, HIDROLOGICA, GEOTECNICA ALTA y RIESGO COMBINADO (hidrológico-geotécnico).

Los asentamientos humanos denominados Barrio Las Vegas (parcialmente); Terrazas de las Vegas; las viviendas del sector de Pedregales, ubicadas en la zona de protección de talud de la Quebrada Dosquebradas; el barrio La Esneda; las viviendas del barrio San Judas (Otún-Balso) localizadas en el corredor de protección del Río Otún.; el sector circunvecino a la ladera norte del Río Otún en los barrios El Japón y San Gregorio; el barrio La Esmeralda; el barrio San Fernando bajo; el sector poblado de los barrios La Playita y parcialmente Comuneros, y el colegio Fabio Vázquez Botero, los barrios 1° y 7 de Agosto parcialmente, barrio la Soledad, los barrios Guamos y Pinos parcialmente, el barrio los Milagros, el barrio Lusitania, el barrio los Alpes (parcialmente), un sector del barrio Sinaí, el barrio Barro Blanco, el barrio denominado el Puente, el barrio Los Libertadores parcialmente, un sector del Estanquillo bajo, parte alta de la Vereda el Rodeo, el centro poblado de la Vereda Buena Vista y el barrio Terranova, se categorizan como de ALTO RIESGO HIDROLOGICO Y/O GEOTECNICO.

Hasta tanto se adelanten estudios diagnósticos de mayor detalle y rigor científico y/o ejecuten las medidas de mitigación del riesgo, la categoría de riesgo de los barrios anteriormente referidos permanecerá vigente. En los asentamientos referidos, se adelantarán progresivamente los debidos programas de Reubicación de Viviendas, en el corto, mediano y largo plazo y por tanto quedan prohibidos los ensanches, ampliaciones, modificaciones y mejoramientos de vivienda (ver capítulo de tratamientos). Los programas de reubicación podrán ser adelantados por el estado o el sector privado.

El estado estimulará la participación del sector privado, para adelantar programas de reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo, y fijará, a través del Concejo Municipal, las condiciones e incentivos.

#### **3.11.1 Realización de estudios sobre gestión del riesgo**

El Municipio de Dosquebradas adelantará en un lapso no superior a dos (2) años, contados a partir de la aprobación del presente Plan, los siguientes insumos y/o estudios que posibilitarán avanzar significativamente en el diagnóstico ambiental territorial y en la reducción del riesgo de desastres a nivel local:

##### **1. Plan indicativo de contingencia por sismo.**

Serán principios del plan indicativo:

- Descentralización de la atención y respuesta en caso de ocurrencia de evento catastrófico.
- Reconocimiento del escenario de riesgo y las capacidades locales y comunitarias en el municipio.
- Eficiencia en los procesos de prevención, mitigación, atención, respuesta, reconstrucción y rehabilitación de zonas afectadas y/o potencialmente afectables

##### **2. Planes de mitigación de los riesgos geotécnico e hidrológico del municipio de Dosquebradas.**

##### **3. Formulación de los términos para el desarrollo de proyectos urbanísticos, con énfasis en la reducción del riesgo de desastres.**

Para la ejecución de dichos estudios el Municipio de Dosquebradas podrá adelantar, con las entidades competentes, los respectivos convenios.

## **3.12 DEL DETERMINANTE AMBIENTAL - GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

### **3.12.1 Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos**

#### **3.12.2 Elementos Integrantes del PGIRS Municipal**

Son elementos integrantes del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos para el municipio de Dosquebradas, el documento técnico e institucional de soporte, el cual esta conformado por:

- Presentación: Fundamentado en el Decreto 1713 de 2002 y la formulación del PGIRS a través de la metodología indicada por el Ministerio del Medio ambiente, vivienda y Desarrollo territorial en la Resolución 1045 de 2003.
- La descripción y conformación del Equipo Municipal para la elaboración del PGIRS.
- Reseña Histórica del Municipio de Dosquebradas.
- La Línea Base: la cual comprende un diagnóstico general del municipio, y se revisa los aspectos socioeconómicos, ambiental, Técnico operativo y de Planeación, Institucional, y por último lo Administrativo.
- El análisis brecha, que analiza las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades, en el manejo de los residuos sólidos en el Municipio.
- Escenarios: Proyecciones demográficas, de generación de residuos, de zonas de expansión urbana y de usos del suelo.
- Formulación de Objetivos y metas generales, concertados con las políticas definidas por el Gobierno Nacional y la autoridad ambiental respectiva, y que reflejan la situación y estado de la gestión integral de los residuos sólidos que pretende alcanzarse a través de programas tendientes a la solución de la problemática identificada.
- Conciliación de los Objetivos y metas generales del Plan, a través de los principios de calidad y de continuidad dados en el Plan de Desarrollo Nacional y otras normas, de la Política Nacional para la gestión Integral de residuos Sólidos, del Plan de Gestión Ambiental Regional, a través de la intención de regionalizar el componente de disposición final de residuos sólidos de la región, y por último al Plan de Ordenamiento y manejo de la Cuenca Hidrográfica.
- Objetivos específicos del Plan, donde las metas están directamente relacionadas con el mejoramiento de los residuos sólidos reflejados en indicadores y acciones específicas.
- Formulación y evaluación de alternativas, donde se analiza y selecciona alternativas soportada en estudios de prefactibilidad y factibilidad.
- Estructuración del Plan: Este contiene los programas, proyectos y actividades, las inversiones, los responsables de cada actividad, el cronograma de ejecución, los indicadores de seguimiento y avance de los resultados esperados, así como la determinación del plan financiero viable. Es el resultado de las alternativas elegidas, los objetivos específicos y los proyectos.
- Definición de actividades y cronograma de ejecución
- Presupuesto y Plan de Inversiones de cada programa que conforma el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos
- Plan Financiero del Plan de gestión Integral de Residuos Sólidos
- Plan de Contingencias, que incluye el análisis de viabilidad, estimación de vulnerabilidad e identificación de escenarios de riesgo.

### **3.12.3 Componentes del Plan Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS)**

Este contempla dos componentes: Componente urbano, y Componente rural, ambos contienen los programas y proyectos para el desarrollo en el territorio urbano y rural a corto, mediano y largo plazo, con su Presupuesto y Plan de Inversión para cada periodo.

Control y Seguimiento: De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 1713 de 2002, el control y seguimiento a la ejecución del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos será realizado por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda, CARDER, así como por las entidades de vigilancia y control competentes tanto a nivel local como metropolitano, a través de un Comité Interdisciplinario, para la Gestión Integral de los Residuos Sólidos, que debe velar por la aplicación de los lineamiento del Plan, así como la promoción de los programas y proyectos, paralelamente realizar el seguimiento de las metas y programas propuestos.

Actualización del PGIRS: El Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos Municipio de Dosquebradas, debe ser actualizado anualmente, según informes de avance y logros de objetivos presentados a la Autoridad Ambiental.

De acuerdo con el Decreto 1713 del 2002, los municipios deberán elaborar y mantener actualizado un plan municipal para la gestión integral de residuos sólidos; así mismo se establece el contenido básico, programas y plazo máximo para su elaboración, el cual se deberá efectuar en armonía y coherencia con los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo municipal. En este sentido se deberán contemplar los siguientes aspectos que serán concertados entre la CARDER y el municipio:

- Manejo integral de residuos sólidos: en los Planes de Ordenamiento se deben definir los plazos para la elaboración de un plan integral de manejo de residuos.
- Manejo de residuos en la zona rural: en las veredas, los POT establecerán acciones tendientes hacia la implementación de programas de capacitación y sensibilización para el manejo de los residuos (CARDER – Municipio), y para los centros poblados, se diseñará el respectivo plan de manejo.

### **3.12.4 Objetivo generales y Específicos del PGIRS**

Conforme al Plan formulado y que actualmente se aplica, presentamos los objetivos Generales y específicos del Plan. Sin embargo se deja claro que el PGIRS, contiene los programas viabilizados en el corto, mediano y largo plazo, Presupuestos y Plan de inversiones por periodos, el Plan de contingencia, como partes esenciales del mismo, siguiendo y cumpliendo con los parámetros de Ley.

- Garantizar la calidad y continuidad del servicio de aseo a todos los usuarios en el municipio de Dosquebradas.
- Prestar eficaz y eficientemente el servicio en forma continua e ininterrumpida.
- Obtener economías de escala comprobables.
- Establecer mecanismos que garanticen a los usuarios el acceso al servicio, mediante la ampliación permanente de la cobertura.
- Garantizar la participación de los usuarios en la gestión y fiscalización de la minimizar la cantidad de residuos producidos.
- Disminuir la presión sobre los recursos naturales.
- Aumentar el aprovechamiento de los residuos sólidos generados.
- Mejorar los sistemas de eliminación, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos no aprovechables.

Como Objetivos Específicos:



- Promover la minimización de la producción de residuos y las actividades de separación en la fuente, re-uso y reciclaje, a través de sensibilización, educación y participación comunitaria. Promover el almacenamiento y presentación de los residuos sólidos, como componentes asociados a los programas de separación en la fuente y recolección selectiva.
- Promover la recolección y transporte de residuos sólidos, teniendo en cuenta los aspectos necesarios para garantizar la continuidad del servicio, el aumento de cobertura, la reposición y adquisición de equipos y maquinaria, la optimización de rutas de recolección e implementación de rutas de recolección selectiva, los requerimientos de centro de acopio, separación y transferencia.
- Garantizar la normal prestación del servicio de barrido y limpieza de vías y áreas públicas, en cuanto a frecuencia, horarios, cumplimiento de macro y micro rutas.
- Incorporar al ciclo económico productivo los residuos sólidos, a través de la recuperación, aprovechamiento y comercialización, estableciendo la posibilidad de participación de las organizaciones de recicladores y su relación con el municipio y la persona prestadora del servicio, así como las responsabilidades y derechos respecto a la recuperación, aprovechamiento y comercialización.
- Realizar una disposición final, técnica y ambientalmente adecuada de los residuos sólidos no aprovechados, incluyendo el cierre de botaderos a cielo abierto, la definición de nuevas áreas de disposición final y conversión de los sitios existentes a relleno sanitario, control y mitigación de impactos ambientales a través de la construcción de sistemas de manejo y tratamiento de gases y lixiviados, estabilidad de suelos y taludes y sistemas de drenaje y cobertura. dentro del objetivo y meta específico para la disposición final deberá analizarse la viabilidad de un sistema de carácter regional.
- Prestar adecuadamente los servicios especiales: incluyendo las acciones y/o actividades de recolección, transporte y disposición final, según sea el caso, incluyendo entre otros: lavado de vías y áreas públicas, limpieza de parques y jardines, residuos que por su naturaleza, composición, tamaño, volumen y peso no puedan ser manejados normalmente como escombros, lodos producto del tratamiento de aguas residuales, residuos hospitalarios, etc.
- Prestar asistencia al sector rural en el manejo y disposición de los residuos sólidos generados.
- Mejorar la gestión comercial del prestador del servicio que conduzca a mejores niveles de eficiencia de facturación, recaudo y atención de peticiones, quejas y reclamos así como la minimización de costos.
- Fortalecimiento institucional, que incluya los procesos de transformación empresarial, organización formal de recicladores y organización de la estructura del prestador(es) del servicio en sus diferentes componentes.

#### **3.12.4.1 Programa de ejecución**

Este plan se encuentra incluido en el PGIRS Municipal, con los diferentes Presupuestos y plan de inversión según los Programas viabilizados tanto en componente urbano como rural, para los diferentes periodos en el corto, mediano y largo plazo, el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos, se formulo bajo la coordinación de la Secretaría de Planeación.

#### **3.12.4.2 Estructura del sistema**

El sistema integral esta conformado por la infraestructura y métodos específicos para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria y final de los residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario; la recolección, separación, acopio, aprovechamiento y disposición de residuos reciclables; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de residuos peligrosos y patógenos y lodos; la poda, recolección, transporte y disposición final de material vegetal provenientes para poda de parques, separadores y áreas públicas de la ciudad.

### **3.12.4.3 Componentes del Sistema para la Gestión Integral de Residuos Sólidos**

Los componentes del sistema se sujetarán a las disposiciones del Plan de Gestión Integral de Maestro para el Manejo Integral de Residuos Sólidos PGIRS (Decreto 1713 del 2002). Los estudios de detalle y la ubicación de zonas para la ubicación de sitios de transferencia, acopio, separación, tratamiento.

### **3.12.5 Implementación de los PGIRS Municipal y Regional:**

La Administración Municipal acogerá, implementará y apoyará todas aquellas acciones y proyectos establecidos en los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos Regional y Municipal así como el decreto Municipal que lo reglamenta y aquellos actos administrativos, que lo modifiquen o sustituyan. Igualmente, apoyará el desarrollo de las infraestructuras necesarias para la implementación de los mismos, previo análisis de la factibilidad y viabilidad de los proyectos.

En el área urbana el manejo de residuos sólidos será tarea de las empresas prestadoras del servicio de aseo debidamente legalizadas quienes realizarán dicho manejo de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos. La recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria o disposición de residuos sólidos cualquiera que sea su origen debe sujetarse a las disposiciones establecidas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos y a los usos establecidos en el POT municipal.

Queda prohibido, en todo el Territorio Municipal, la ubicación de Rellenos Sanitarios y la destinación de cualquier sitio para el almacenamiento, compra y venta de residuos sólidos de origen orgánico o inorgánico, químico, tóxico, hospitalario o peligroso. Los sitios de disposición de residuos sólidos a cielo abierto se consideran prohibidos en todo el territorio municipal y deberán ser clausurados.

El municipio de Dosquebradas deberá plantear alternativas para el manejo integral de residuos sólidos, a la luz de la Política Integral, y regulará el almacenamiento, tratamiento y aprovechamiento de residuos, previa identificación de los sitios potenciales para el desarrollo de dicha actividad.

### **3.12.6 Disposición de desechos sólidos en poblaciones dispersas:**

En aquellos núcleos poblacionales de conformación dispersa y de difícil acceso para la prestación del servicio domiciliario de aseo, se podrán conformar sitios para la recolección, aprovechamiento, almacenamiento y disposición final menor de desechos sólidos con operación manual o artesanal, que cumpla con las disposiciones ambientales y demás reglamentaciones establecidas sobre este aspecto, incluidos el PGIRS Municipal.

Esta tipología de sitios de disposición de desechos sólidos podrá estar complementada con labores de recuperación y acopio de desechos sólidos. La localización de estos sitios de disposición final de residuos sólidos, se ajustará a los requerimientos del decreto 838 de 2005 y se determinará mediante estudios específicos que cumplan con las disposiciones ambientales pertinentes.

### **3.12.7 Acciones de educación ambiental.**

Las acciones tendientes a la implementación de programas de capacitación y sensibilización para el manejo de los residuos en el sector rural, según el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos en su objetivo específico son:

- En el área urbana y rural del municipio las Instituciones Educativas deben incluir el componente de Manejo integral de residuos sólidos en los Proyectos Ambientales Escolares (PRAES).
- Se deben diseñar programas educativos de minimización y separación en la fuente de material reciclable para los usuarios del servicio de aseo.

- En las veredas del Municipio se deberán implementar cursos de capacitación y sensibilización acerca del manejo y aprovechamiento de residuos sólidos.
- En las Instituciones educativas rurales del municipio se deberán establecer camas demostrativas de lombricultura para el aprovechamiento de residuos sólidos biodegradables.

### 3.12.8 Actividades de Alto Impacto Ambiental

#### 3.12.9 Escombreras.

Históricamente el municipio de Dosquebradas, por su proceso de ocupación urbana y sus particularidades geomorfológicas e hidrológicas, ha tenido ingentes problemas asociados al vertimiento de materiales (escombros, materiales de cortes y excavaciones, etc.), que de una u otra forma han tenido impactos no sólo en las condiciones ambientales (dinámica de aguas superficiales y subterráneas) sino también en el deterioro progresivo de urbanizaciones e infraestructura municipal. El hecho de no haber contado con sitios de disposición de escombros y materiales, posibilitó la ocupación de humedales, rondas de ríos y quebradas y laderas, con llenos y botados, de muchas zonas del municipio que presentaban una enorme importancia ecosistémica y le daban a la cuenca el equilibrio ambiental que tanto se reclama en la actualidad.

A partir del sismo ocurrido en el año de 1999, el Municipio de Dosquebradas mediante Convenio CARDER-FOREC a través del Plan de Acción Ambiental para la Reconstrucción, dio respuestas al problema de las escombreras, identificando una serie de escombreras para Dosquebradas, tales como: Las Violetas, Saturno, Camilo Torres, El Bosque y Los Robles. La generalidad de ellas sólo quedaron identificadas, y no se procedió a adelantar los estudios técnicos pertinentes que facilitarían su adecuación, operación y cierre, razón por la cual, el sismo, antes que representar una oportunidad para el municipio, agudizó la problemática de escombros en el territorio municipal, generándose una enorme contaminación visual y pérdida de zonas forestales protectoras y humedales. Con anterioridad a este sismo el municipio de Dosquebradas no contaba con un sitio oficial adecuado para disponer finalmente los escombros.

No obstante el diagnóstico adelantado por el FOREC en el municipio de Dosquebradas y los lineamientos de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER, en cuanto a la selección de sitios para el vertimiento de materiales y escombros, las mismas características geoambientales del territorio municipal hace de la selección y adecuación de sitios una labor compleja, hecho éste que ha favorecido la proliferación de sitios clandestinos para dichos vertimientos. El municipio, de manera oficial, ha contado con sitios de disposición final de escombros y materiales a saber:

#### Escombreras ya clausuradas

Localización	Volumen aproximado m <sup>3</sup>	Observaciones
Santa Juana	1.400	Funcionó sin las técnicas y adecuaciones de ley. No funciona en la actualidad
Saturno	4.000	Clausurada por su operación antitécnica y deficiente manejo.
Camilo Torres I	12000	La CARDER adecuó y otorgó licencia ambiental 001 del 2000, actualmente en operación en su última etapa ya con poca capacidad de disposición. Requiere de tratamiento de talud. Esta escombrera tiene una capacidad adicional de 2.500m <sup>3</sup> , sin embargo ésta se abandono.
		Por medio de Resolución 0715/2001, se identifican dos sitios para la disposición final de escombros y se definen las medidas correlativas de prevención y control ambiental, Se construyeron por parte de la CARDER con

Localización	Volumen aproximado m <sup>3</sup>	Observaciones
El Bosque	12.000	fondos asignados dentro del proyecto de manejo de escombros (FOREC), las obras de adecuación inicial en la Escombrera El Bosque. Se clausuró y se le dio el correspondiente cierre.
El Tohecito	35.000 m <sup>3</sup>	Con problemas de operación en la actualidad por la ausencia de obras y adecuaciones técnicas. Requiere de los trámites ante la CARDER para su reactivación de operaciones
La Gilma	25.000 m <sup>3</sup>	Clausurada por inadecuados manejos y operaciones anti técnicas

Fuente: proceso de revisión y ajustes POT, 2008

### 3.12.9.1 Generalidades para la selección de sitios

En cumplimiento a lo dispuesto mediante Resolución 541 de 1994 del hoy ministerio de Ambiente, y Desarrollo sostenible mediante la cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento, y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo, y subsuelo de excavación, el municipio de Dosquebradas deberá seleccionar los sitios específicos para la disposición final de los mismos, de acuerdo con los volúmenes producidos, correspondientes a cálculos determinados para las futuras obras de infraestructura y de desarrollo urbano (obras de Plan maestro de acueducto y alcantarillado, plan vial municipal, remodelaciones, etc.). las áreas deben ser definidas para recibir la cantidad de material que se generará para un período de cinco años de acuerdo con las proyecciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

### 3.12.9.2 Estudio de volúmenes de disposición

De acuerdo con los estimativos de producción de escombros y materiales de excavación y cortes, en el municipio de Dosquebradas, y previendo un auge urbanístico en razón a los nuevos territorios incorporados al perímetro urbano de la ciudad y las obras de infraestructura que se vienen desarrollando y que en el futuro se desarrollarán, se prevé para el municipio (en los próximos 8 años):

Actividad a desarrollar	Unidad de medida	Cantidad	Volumen de escombros y/o materiales a remover (m <sup>3</sup> )
Áreas nuevas a desarrollar (Ha*0,12)	Ha	325	487.500
Reubicación de viviendas (17 m <sup>3</sup> /vivienda)	Vivienda	1400	23.800
Obras de infraestructura	GL	-	20.000
Producción de escombros por remodelaciones (6 m <sup>3</sup> /remodelación de vivienda)	GL	1000/año	48.000
Volúmenes totales de escombros (período de 8 años): VTE	-	-	579.300
Cálculo del volumen de producción de escombros mensual	VTE/12*8		<b>6.034,,37</b>

### 3.12.9.3 Sitios potenciales para localización de escombreras

En cumplimiento de lo dispuesto por la normativa vigente, el municipio ha identificado cinco (5) sitios potenciales para la localización de escombreras, con base en el análisis de los siguientes aspectos:

- Condiciones de localización estratégica conforme a los sitios de producción.
- Demanda del servicio.

- Criterios básicos de equidistancia, de acuerdo a la forma del municipio, e infraestructura vial.
- Sitios de generación de material.
- Accesibilidad a los sitios de disposición final.

Los sitios, con sus previsiones de capacidad y condiciones generales, se presentan en el cuadro siguiente:

**Sitios potenciales para localización de escombreras en el Municipio de Dosquebradas**

Localización	Volumen aprox. (M <sup>3</sup> )	Observaciones
Naranjales-Los Rosales (paralelo a vía de acceso sector Frailes desde Los Rosales)	50.000 m <sup>3</sup>	Sitio con potencial aunque en su parte baja presenta humedal. Es necesario valorar el interés ambiental del mismo. Se requiere adelantar trabajos de adecuación y ampliación de accesos
Drenaje paralelo a vía de acceso a los barrios Los Lagos y Las Violetas, denominada Las Violetas	450.000 m <sup>3</sup>	No presenta ningún tipo de problema técnico, aunque históricamente la comunidad ha manifestado rechazo hacia el proyecto. Se necesitan trabajos de preparación (descapote y limpieza, adecuación a vía de acceso, drenaje en la base).
Tohecito, vaso 2	20.000	Este sitio podría ser utilizado para disponer de un volumen limitado de escombros. Sería necesario llevar a cabo los trabajos de adecuación y es necesario tramitar requerimientos ambientales ante la CARDER
La Luisa, vereda La Divisa	45.000 m <sup>3</sup>	No presenta ningún tipo de problema técnico. Se necesitan trabajos de preparación (descapote y limpieza, adecuación a vía de acceso, drenaje en la base), además de solución a la problemática de ocupación del sitio por invasión.
El Estanquillo, contiguo a cancha de fútbol	125.000 m <sup>3</sup>	Requiere delimitación de suelos de protección y adecuación y preparativos para operación
<b>Volúmenes totales aproximados</b>	<b>690.000</b> ⇒	En todos los casos se requiere la formalización de las escombreras a partir de las exigencias y lineamientos de la autoridad ambiental
<b>REQUERIMIENTO GENERAL</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los sitios con potencial para la disposición final de escombros requieren de la implementación de los estudios técnicos para tal fin, acorde con la normatividad ambiental vigente y las características topográficas, hidrológicas, geológicas, geomorfológicas y de infraestructura complementaria que puedan garantizar una operación eficiente y segura.</li> <li>• El municipio deberá adquirir o negociar los predios afectados para la operación y adecuación de sitios para escombrera</li> <li>• El municipio deberá garantizar, a partir de los respectivos estudios técnicos que el programa de cierre de las escombreras se concrete y las áreas adecuadas/recuperadas sean incorporadas al espacio público aprovechable de la ciudad</li> </ul>		

Fuente: Proceso de revisión y ajuste POT, 2013

Además de los demás criterios de manejo ambiental dispuestos en la Resolución 541 de 1994, el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos Municipal y los criterios técnicos que sobre el particular emita la CARDER, el municipio de Dosquebradas identificará, localizará y reglamentará el uso, operación y cierre de las escombreras localizadas en su territorio municipal.

Con fundamento en lo anterior el municipio tendrá un plazo no superior a seis (6) meses, una vez aprobado y entre en vigencia el POT municipal, para presentar ante la autoridad ambiental los respectivos estudios y planes de manejo y restauración de las escombreras identificadas, para su

aprobación, según la identificación y localización de sitios en el POT municipal, destinados para tal fin.

Una vez sean aprobados por la Autoridad Ambiental los sitios para la localización de escombreras planteados en el PGIRS municipal, el municipio de Dosquebradas deberá adelantar los consecuentes estudios para definir la factibilidad técnica de los sitios y los respectivos planes de manejo ante la CARDER para su aprobación.

### **3.12.9.4 Operación**

En los lotes o terrenos que se autoricen para disposición final de escombros su funcionamiento y operación se registrará por , el Acuerdo CARDER 028 de 2011 y según los siguientes criterios básicos y demás requerimientos sanitarios y ambientales vigentes:

- Se debe realizar el diseño de la escombrera, definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y sub-superficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberá presentar propuestas para su tratamiento, restauración paisajística y destinación futura, donde se cumplan las disposiciones reglamentadas en la Resolución 541 de 1994 y las demás disposiciones legales que para tal tema se emitan por parte de los diferentes entes normativos.
- No se aceptarán en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.

### **3.12.9.5 Abandono o Cierre**

En la etapa de abandono de las áreas destinadas como escombreras se debe asegurar las obras de compensación ambiental necesarias para la mitigación de los impactos generados durante el desarrollo y funcionamiento de la obra.

Las autoridades respectivas, dentro del ámbito de sus competencias verificarán en el plan de cierre o clausura que se haya cumplido con las condiciones técnicas bajo las cuales se aprobó la escombrera y se realizará la evaluación respectiva que determine que no se superó la capacidad de depósito autorizada, para el efecto emitirán los actos administrativos correspondientes y las sanciones a que haya lugar. Los suelos que fueron utilizadas como Escombreras, se constituirán como zonas de Espacio Público. En ellos sólo se permitirá la Recreación pasiva y activa con restricción en las obras de infraestructura destinadas para tal fin, sin involucrar cubierta y sin placas de concreto.

Los sitios de depósito de escombros no autorizados, donde se arrojan escombros no clasificados, en forma indiscriminada y clandestina, que no cumplan con las disposiciones señaladas en el presente documento serán objeto de la actuación a que haya lugar por parte de la autoridad competente, y deberán ser clausuradas sujetos a las medidas compensatorias y de manejo pertinentes serán objeto de las medidas pertinentes. El municipio deberá implementar acciones de control y monitoreo, para evitar la ocupación indebida de área que se puedan prestar para disposición de materiales de escombros.

## **3.13 CONTAMINACIÓN VISUAL**

El Municipio de Dosquebradas deberá realizar estudios diagnósticos que permitan identificar, caracterizar y tipificar las diferentes modalidades de contaminación visual y del paisaje en el territorio municipal, para poder implementar las medidas correctivas y preventivas necesarias y

suficientes, de carácter técnico y legal, con el objeto de garantizar la ecología del paisaje municipal y el bienestar y salud de la población.

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 014 de 1993 se deben adoptar las medidas necesarias que respondan al control y saturación de publicidad externa, vallas, cables y redes, así como otras modalidades de contaminación visual, en el territorio municipal. De todos modos, las intervenciones del espacio público con publicidad exterior, cables y redes deben cumplir con la normatividad vigente y las disposiciones establecidas en la ley 140 de 1994 por la cual se reglamenta la publicidad exterior visual en el territorio nacional, el acuerdo 037 de 2002 y el decreto 205 de 2006.

### **3.14 MINERÍA**

El municipio debe reconocer la información geológico-minera existente para su territorio, para lo cual deberá solicitar los títulos de exploración minera a INGEOMINAS y los sitios de explotación minera actual a la Autoridad ambiental con las respectivas licencias ambientales. La minería dentro del perímetro urbano del municipio, sin excepción alguna queda totalmente prohibida.

El POT municipal reconocerá las zonas objeto de exclusión de actividades mineras por parte de la Autoridad Ambiental en zonas declaradas y delimitadas conforme a la normatividad vigente y que sustente la protección y conservación de recursos naturales renovables o del medio ambiente.

El Municipio deberá enviar a INGEOMINAS la relación de zonas restringidas y excluidas para el ejercicio de la actividad minera de acuerdo al Código de Minas Ley 685 del 2001 y las zonas excluibles de la minería de acuerdo al Código antes mencionado deben ser delimitadas geográficamente por la autoridad ambiental con base en estudios técnicos, sociales y ambientales con la colaboración de la autoridad minera, en aquellas áreas de interés minero. El municipio incorporará la información geológica y minera en la medida que esta sea aportada por INGEOMINAS.

El Municipio debe actualizar cada seis (6) meses la información correspondiente a los títulos mineros otorgados por INGEOMINAS con el fin de incorporar la información geológica minera y la información en cuanto a Licencias Ambientales para actualizar las áreas restringidas. Las zonas de explotación de material que no cuenten con título minero serán consideradas como ilegales y deberán ser clausuradas, de acuerdo con la Ley 685 de 2001.

### **3.15 ZONAS EXCLUIBLES DE LA MINERÍA**

No podrán ejecutarse trabajos y obras de exploración y explotación mineras en zonas declaradas y delimitadas conforme a la normatividad vigente como de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente y que, de acuerdo con las disposiciones legales sobre la materia, expresamente excluyan dichos trabajos y obras.

Las zonas de exclusión de cualquier actividad minera se encuentran integradas por las siguientes áreas:

- El sistema de parques nacionales y regionales naturales.
- Las zonas de reserva forestal, las cuales deberán delimitarse geográficamente por la autoridad ambiental con base en estudios técnicos, sociales y ambientales con apoyo de la autoridad minera, en aquellas áreas de interés minero.

El Municipio de Dosquebradas deberá reconocer e incorporar en el Plan de ordenamiento territorial, las áreas que queden excluidas de las actividades mineras, una vez la autoridad ambiental haya realizado la respectiva gestión y delimitación ante la autoridad minera.

### **3.15.1.1 Abandono.**

Una vez realizada la sustitución morfológica y abandono de la actividad minera el municipio determinará los usos que se pueden establecer en estas zonas de acuerdo a la zonificación y usos del suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y los análisis de riesgo y vulnerabilidad determinados para la zona.

### **3.15.1.2 Explotación de materiales para construcción en las corrientes hídricas de agua al interior del perímetro urbano**

Las explotaciones manuales y/o mecánicas de materiales de arrastre en cauces y orillas de las corrientes de agua hídricas localizadas dentro del perímetro urbano, son una actividad prohibida de acuerdo con lo establecido en la Ley 685 del 2001. En desarrollo de la norma específica de las unidades de planeamiento urbano, a ésta actividad se le asignará un régimen de transición para su reconversión o cierre definitivo.

El (los) interesado (s) en desarrollar esta actividad en las zonas permitidas deberá cumplir con las normas sobre ocupación del espacio público, circulación vial (el cargue de los vehículos no deberá interrumpir las zonas circulación), ornato y protección de las redes de servicios públicos que se encuentren en las zonas forestales protectoras de las corrientes hídricas, así como la normatividad minera y ambiental vigente.

## **3.16 DEL DETERMINANTE AMBIENTAL CALIDAD DEL AIRE, EMISIÓN DE CONTAMINANTES Y RUIDO**

### **3.16.1 Calidad del aire.**

#### **3.16.1.1 Acciones sobre la calidad del aire**

El Municipio de Dosquebradas deberá adelantar, mediante la autoridad competente, las siguientes acciones para mejorar la calidad del aire del Municipio:

- Retomar como insumo para los procesos de ordenamiento del Municipio y planificación intermedia, los resultados generados por la CARDER a través de la red de monitoreo de la calidad del aire.
- Tomar medidas de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 979 de 2006, artículo 3, ante la ocurrencia de los niveles excepcionales que determine la CARDER
- Buscar el manejo de la calidad del aire asociada al transporte público, desde el ámbito metropolitano, con la dirección y acompañamiento de la Autoridad Ambiental.
- Las actividades de manejo de la calidad del aire deberán estar enmarcadas en las acciones definidas en el Plan de Movilidad Municipal, el cual deberá estar articulado al Plan de Movilidad Sostenible Metropolitano.

Cuando las concentraciones de contaminantes al aire, generen problemas a la salud de la población y sea reportados por la Autoridad Ambiental a las Autoridades de salud Municipal, el municipio deberá tomar las medidas orientadas a los programas de reducción de la contaminación, cuyas acciones y medidas deben estar dirigidas hacia los siguientes temas (Resolución 601/2006):



<p>Sobre el sistema vial y de transporte</p> <p>Modernización del parque automotor Promover el uso de combustibles limpios Programas de ordenamiento del tráfico vehicular, semaforización y ordenamiento vial Pavimentación de calles y avenidas</p>	<p>Sobre la planeación y el ordenamiento territorial</p> <p>Establecimiento de pautas para la planeación del territorio, teniendo en cuenta el comportamiento y dispersión de los contaminantes monitoreados Integración de políticas de desarrollo urbano, transporte y calidad del aire</p>
<p>Sobre espacio público</p> <p>Ampliación en cobertura de áreas verdes Programas de mejoramiento del espacio público</p>	<p>Sobre educación</p> <p>Fortalecimiento de la educación ambiental, investigación y desarrollo tecnológico Prevención a la población respecto a la exposición a niveles altos de contaminación</p>
<p>Sobre control y vigilancia</p> <p>Reforzamiento de los programas de seguimiento al cumplimiento de la normatividad para fuentes fijas y móviles Control a la resuspensión de material particulado Programas de fiscalización y vigilancia Mejoramiento o implementación de sistemas de control ambiental de las industrias</p>	

### 3.16.1.2 Emisión de contaminantes: Acciones sobre fuentes móviles

- Revisión del parque automotor: La autoridad de tránsito municipal debe velar por el cumplimiento de lo definido en el código nacional de tránsito, en lo referente a la revisión de gases.

### 3.16.1.3 Emisión de contaminantes: Acciones sobre fuentes fijas

- Localización de fuentes fijas

En cumplimiento del decreto 948 de 1995, artículo 107, sobre la localización de fuentes fijas, el Municipio de Dosquebradas no podrá autorizar dentro del suelo urbano y de expansión, el establecimiento o instalación de fuentes fijas generadoras de emisión de humos, gases, vapores, polvos o partículas de productos o chimeneas de establecimientos industriales, comerciales o de servicios, referidos en la tabla 1, así como la incineración de residuos sólidos, líquidos y gaseosos referidos en la tabla 2, y aquellas actividades que dentro de sus procesos utilicen sustancias no convencionales con efectos carcinogénicos expresados en la tabla 3.

El Municipio de Dosquebradas realizará un inventario de las fuentes fijas industriales y comerciales, localizadas en su perímetro urbano, que por su naturaleza generen olores ofensivos relacionados en la Tabla 4. Una vez se tenga el diagnóstico de dichas actividades, el municipio exigirá a las fuentes emisoras la formulación e implementación de los planes de regularización para la mitigación de los impactos sobre la calidad del aire. Los criterios ambientales para dichos planes serán definidos por la Secretaría de Planeación Municipal con el apoyo técnico de la CARDER.

Para todos aquellos establecimientos industriales o comerciales que por su naturaleza manipulen o procesen sustancias precursoras de olores ofensivos, deberán presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal y/o la entidad que haga sus veces, los correspondientes Planes de Implantación. Para aquellos usos que por su naturaleza generen o manipulen sustancias precursoras de olores ofensivos y que requieran Licencia Ambiental, no se les exigirá Planes de Implantación.

TABLA 1. ACTIVIDAD O INDUSTRIA	
Cementera	Fundición de hierro gris
Con proceso de sintetización	Fundición de cobre y bronce
Fabricante de carbonato de sodio	Fundición de plomo
Producción de ácido nítrico	Fundición de aluminio
Producción de ácido sulfúrico	Producción de detergentes.
Fabricación de ácido clorhídrico	Productora de coke metalúrgico
Fabricante de productos que contengan asbesto	Siderúrgica
Fabricante de caucho sintético	Producción de cal

Molinera: molinos, harineras y trilladoras de arroz, café, desmontadoras de algodón y leguminosas	Fabricante de fibra de vidrio. Fabricante de vidrio
Carboquímica	Productora de carburo de calcio
Fabricación de tela asfáltica	Fabricación de yeso
Productora de llantas y cámaras de caucho natural y sintético	Productora de papel con calderas de recuperación
Plantas de preparación o beneficio de minerales o materiales cerámicos o silicocalcáreos	Fabricante de pinturas
Producción de mezclas asfálticas	Fabricante de fertilizantes
Fundición de acero	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana

Tabla 2. Tipo o actividad de incineración
Residuos patológicos
Residuos industriales no peligrosos (incineradores líquidos)
Residuos industriales peligrosos
De uso múltiple (para más de una de las categorías de residuos mencionados)
Domésticos

Tabla 3. Niveles máximos permisibles para contaminantes no convencionales con efectos carcinogénicos		
Contaminante no convencional	Límite máximo permisible (mg/m3)	Tiempo de exposición
Benceno	5	1 año
Plomo y sus compuestos	0,5	1 año
	15	3 meses
Cadmio	5x10-3	1 año
Mercurio	1	1 año
Hidrocarburos totales expresados como metano	1,5	4 meses
Tolueno	260	1 semana
	1000	30 minutos
Vanadio	1	24 horas

La localización de aquellas fuentes fijas de emisión de contaminantes al aire, que no estén contempladas en las tablas 1, 2 y 3, y que por sus características puedan generar riesgos a la calidad del aire deberán ser objeto de consulta de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER, previa autorización de cualquier licencia urbanística y/o permiso por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

Todas las actividades de tipo industrial o comercial que generen contaminantes al aire, relacionadas en las tablas 1, 2 y 3, que se encuentren ya establecidas en el suelo urbano y de expansión, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 948 de 1995, cualquiera sea su naturaleza, tendrán un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, para relocalizarse ; en zonas habilitadas para el uso industrial, previamente delimitadas en el Plan de Ordenamiento y/o unidades de planificación intermedia.

Tabla 4. Principales sustancias generadoras de olores ofensivos –umbrales-		
Contaminante	Umbral	
	Ppm (volumen)	µg/m3
Acetaldehído (C2H4O)	0,21	380
Acido butírico (C4H8O2)	0,001	3,6
Amoníaco (NH3)	0,05	14,5
Clorofenol (C2H5ClO)	0,00003	0,1
Dicloruro de azufre (S2Cl2)	0,001	5,5
Etil mercaptano (C2H5SH)	0,0002	0,5
Etil acrilato (C5H8O2)	0,00047	2
Estireno (C8H8)	0,047	200
Tabla 4. Principales sustancias generadoras de olores ofensivos –umbrales-		
Contaminante	Umbral	

	Ppm (volumen)	µg/m3
Monometil amina (CH <sub>5</sub> N)	0,021	27
Metil mercaptano (CH <sub>3</sub> SH)	0,002	3,9
Nitrobenceno (C <sub>6</sub> H <sub>5</sub> NO <sub>2</sub> )	0,0047	4,5
Propil mercaptano (C <sub>3</sub> H <sub>8</sub> S)	0,007	2,2
Butil mercaptano (C <sub>4</sub> H <sub>10</sub> S)	0,0007	0,26
Sulfuro de dimetilo (C <sub>2</sub> H <sub>6</sub> S)	0,002	3,8
Sulfuro de hidrógeno (H <sub>2</sub> S)	0,005	7,0

## 3.16.2 Ruido

### 3.16.2.1 Acciones sobre ruido

El Municipio de Dosquebradas reconoce y adopta como parte del Plan de Ordenamiento Territorial, el mapa de ruido elaborado por la CARDER y las correspondientes actualizaciones que realice dicha corporación.

Se entiende por mapa de ruido la representación de los datos sobre una situación acústica existente o pronosticada en función de un indicador de ruido, en la que se indica la superación de un valor límite, el número de personas afectadas en una zona dada y el número de viviendas, centros educativos y hospitales expuestos a determinados valores de ese indicador en dicha zona.

El mapa de ruido del municipio de Dosquebradas debe ser utilizado como insumo básico para conocer la realidad de ruido ambiental en la población y poder desarrollar planes, programas y proyectos preventivos, correctivos o de seguimiento al tema. Igualmente éste debe servir para la toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial que adelante el Municipio en los procesos de planificación intermedia.

Para las zonas en donde se exceda los niveles admisibles de ruido, el municipio, en articulación con la autoridad ambiental, deberá elaborar planes, programas, proyectos y acciones correctivas que sirvan de soporte para el presente Plan de ordenamiento.

El Municipio de Dosquebradas deberá adoptar las directrices dispuestas en la resolución 0627 de 2006, para contaminación de ruido, en el ordenamiento ambiental del territorio y otorgamiento de usos del suelo, con el fin de prevenir la generación de nuevos focos de contaminación por ruido ambiental.

El municipio de Dosquebradas, en cabeza de la Secretaría de Planeación Municipal, adelantará durante los dos (2) años siguientes de la entrada en vigencia del POT municipal, el inventario y diagnóstico de las fuentes fijas con niveles altos de concentración de ruido, identificados en el Mapa de Ruido del municipio de Dosquebradas e implementará el Plan de regularización con el propósito de definir y ejecutar las medidas de mitigación de impactos y dar cumplimiento así, a lo establecido en el artículo 17 de la Resolución 627 de 2006 del MADS. De igual forma, hasta tanto los establecimientos generadores de ruido, no implementen y ejecuten las medidas de mitigación de impactos a través de los Planes de Regularización, no se podrán establecer en la zona más de éstos usos, en razón a los conflictos ambientales diagnosticados.

### 3.16.2.2 Localización de actividades transitorias generadoras de ruido

El Municipio de Dosquebradas tendrá plazo de un (1) año a partir de la entrada en vigencia del POT, para identificar sitios como alternativas de localización de actividades transitorias que superen los estándares de presión sonora vigentes, tales como: la celebración de actos culturales; políticos; religiosos y espectáculos públicos, teniendo en cuenta que no sean ubicados en sectores A: "ZONAS DE TRANQUILIDAD Y SILENCIO" (áreas de Hospitales, Bibliotecas, Guarderías, Sanatorios, Hogares Geriátricos) y B: TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (zonas

residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes, universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación).

El municipio definirá las condiciones de duración, permanencia y niveles admisibles de ruido para los diferentes tipos y categorías de eventos.

En los procesos de planificación de los usos del suelo, no se permitirá la construcción o funcionamiento de establecimientos comerciales e industriales susceptibles de generar y emitir ruido en sectores A y B, referidos anteriormente, que puedan perturbar la tranquilidad pública, tales como: almacenes, gimnasios públicos, tiendas, bares, discotecas y similares.

## **4 PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO**

### **4.1 MARCO DE REFERENCIA.**

Como municipio intermedio-conector, Dosquebradas se consolidó al punto de agotar prontamente sus capacidades de expansión urbana, pese a contar con algunas áreas de expansión. Los altos índices de crecimiento urbano han culminado en la ocupación de áreas de interés ambiental y con presencia de riesgos naturales. Así mismo la fronteras agrícolas se han expandido sobre su pie de monte circundante que da le da la característica al Municipio de Ciudad Cuenca.

Como un esfuerzo institucional por salvaguardar los diversos patrimonios del territorio municipal, se busca realizar una aproximación diagnóstica a los suelos de alto valor histórico que representan un eje estructurante para la historia regional y para la construcción colectiva de identidad. En esta parte del documento se relacionan dichos suelos y áreas que para efectos de la historia municipal y regional han jugado un papel importante. De igual manera y no menos importante se hace un reconocimiento a los bienes paisajísticos y arqueológicos presentes en territorios concretos y que narran un histórico pre-colonial. Tal es el caso de antiguos asentamientos quimbayas que según exploraciones arqueológicas se pueden identificar en el municipio.

Finalmente y en el marco de aportar a la reglamentación de dichos suelos se esboza detalladamente el marco legal que soporta un reglamentación de usos del suelo para las en adelante Áreas de Alto Valor Histórico (AVH).

Implícito en el texto se encuentran las recomendaciones concretas para efectos de una gestión del patrimonio histórico del territorio, ejemplo de ello es la necesidad justificada de contar con planes de manejo especial para las AVH, que propendan por su conservación y visibilización en términos de los imaginarios colectivos de los dosquebradenses.

### **4.2 MARCO LEGAL.**

En concordancia con la gradación normativa establecida en la ley 99 de 1993, se reconoce no solo el nivel nacional como marco de acción legal para efectos de la protección del patrimonio cultural, sino también los instrumentos de carácter internacional cuya fuerza está dada en términos de compromiso nacional. En ése sentido la Convención de la Unesco sobre el Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de 1972 y la posterior Convención de la Unesco para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial de 2003, hacen las veces de marco sobre el cual se ha ido reglamentando el tema en Colombia.

En la Constitución Política del 1991, artículos 7, 8, se salvaguarda inicialmente lo concerniente al patrimonio cultural y étnico, los artículos 63 y 72 dan la categoría de inalienables, inembargables e imprescriptibles a los bienes arqueológicos cuya protección queda a cargo del Estado. A su vez el artículo 70 establece la promoción de los bienes que por su característica son importantes para el acceso a la cultura, memoria y factores estructurantes de identidad.

El patrimonio cultural de la nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, folclórico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico. (Ley 1185 de 2008, artículo 1º, que modifica el artículo 4º de la Ley 397 de 1997).

En el marco de la ley 388 del 1997, determina en el artículo 1 numeral 2, la preservación del patrimonio ecológico y cultural del territorio como marco general para la inclusión de nuevas figuras de protección en dichos términos. La ley general de la cultura 397 de 1997 en su artículo 4 da una primera definición de este patrimonio, todas las expresiones, productos y objetos representativos de la nacionalidad colombiana y dentro del cual algunos conjuntos o bienes individuales, debido a sus especiales valores simbólicos, artísticos, estéticos o históricos, requieren un especial tratamiento. (Ley reglamentada a través del decreto 833 de 2002, promoviendo protocolos para el encuentro fortuito de patrimonio arqueológico y faltas contra el mismo).

La Ley 1185 de 2008 procedimientos únicos para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial. Sin embargo la incorporación de una figura de protección para suelos con alto valor histórico encuentra un soporte más sólido en la misma ley de ordenamiento territorial a saber los determinantes de los planes de ordenamiento territorial artículo 10 numeral 2, faculta al municipio para determinar las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

De igual manera el artículo 105 de la misma ley establece *“el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la presente Ley que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural, la reincidencia de la falta o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997”*.

En términos del decreto 763 de 2009 se resaltan las acciones para salvaguardar el patrimonio desde los principio de descentralización, diversidad, participación, coordinación y autonomía. Del mismo modo, de conformidad con el artículo 4º de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 1º de la Ley 1185 de 2008, literal "a", para el logro de los objetivos del SNPC los planes de desarrollo de las entidades territoriales y los planes de las comunidades, grupos sociales y poblacionales incorporados a estos, deberán armonizarse con el Plan Decenal de Cultura, con el Plan Nacional de Desarrollo y deben asignar los recursos para la salvaguardia, conservación, recuperación, protección, sostenibilidad y divulgación del patrimonio cultural.

Citando el decreto 763 de 2009: *“A los municipios a través de la respectiva alcaldía municipal, de conformidad con el artículo 8º de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5º de la Ley 1185 de 2008, les corresponde cumplir respecto de los BIC del ámbito municipal que declare o pretenda declarar como tales, competencias análogas a las señaladas en el numeral 1.2 y sus subnumerales de este artículo”*. (...) *“También aplicarán dichas competencias respecto de los bienes incluidos en los Planes de Ordenamiento Territorial y los declarados como monumentos, áreas de conservación histórica o arquitectónica, conjuntos históricos u otras denominaciones efectuadas por los concejos municipales y alcaldías, homologadas a BIC de conformidad con lo establecido en el artículo 4º de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 1º de la Ley 1185 de 2008, literal "b”*”.

Todo lo anterior como soporte para justificar el mandato establecido en el proyecto de acuerdo para que el municipio se encargue de formular el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio.

### **4.3 COMPONENTES DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO**

El patrimonio cultural del Municipio lo integran los bienes de interés cultural, sean inmuebles, sectores, espacios públicos, sitios con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas localizados en el territorio municipal, declarados patrimonio por la Nación, el Municipio y las disposiciones posteriores derivadas del Plan Especial de Protección Patrimonial, según lo dispuesto en la Ley 397 de 1997.

#### **4.3.1 Clasificación de los componentes del patrimonio cultural.**

De acuerdo con la definición de los componentes del patrimonio cultural del municipio, estos se clasifican en:

- **Sectores de interés patrimonial por alto valor histórico:** Son aquellas porciones del territorio municipal que deben ser protegidas dada su importancia histórica en términos de su papel en el desarrollo municipal y regional. También son objeto de protección aquellas áreas de funcionalidad histórica para el uso socio-cultural.
- **Bienes inmuebles de interés cultural:** son inmuebles de interés patrimonial las obras arquitectónicas del orden habitacional, religioso e institucional, cuya presencia en el territorio urbano-rural es testimonio histórico del municipio.

#### **4.3.2 Criterios para la identificación de suelos con alto valor histórico o cultural.**

Identificar los suelos con alto valor histórico debe ser un ejercicio técnico, en el que se propenda por reivindicar la trascendencia temporal del mismo, en términos de nuestra memoria territorial. En ese sentido se tendrán en cuenta los siguientes criterios para su incorporación en el marco de la actual revisión del Plan de Ordenamiento Territorial:

- Presencia significativa de material arqueológico.
- Antiguos zonas de asentamiento Quimbaya.
- Sitios de tránsito histórico indígena y colonia.
- Áreas de uso cafetero y arquitectura asociada a PCC.
- Áreas de uso público urbano-rural con alto valor cultural.

### **4.4 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE DOSQUEBRADAS**

#### **4.4.1 Sectores con alto valor histórico en el municipio de Dosquebradas**

Los estudios arqueológicos que se han realizado con anterioridad en diferentes puntos del eje cafetero, señalan una presencia de grupos humanos que datan de algo más de 10.000 años, lo cual se ha venido documentando con secuencias culturales inmersas en la ceniza volcánica que ha permitido la preservación de dichos contextos y la obtención de fechamientos precisos de poblamiento humano que corresponden al Holoceno Temprano, coincidiendo con otros reconocimientos en igual sentido. Esta ocupación, que incluso ha perdurado hasta períodos históricos recientes, se sabe a raíz del escrutinio de los investigadores que ha venido obteniendo patrones culturales distintos y diferenciados que ponen en escena grandes vacíos cronológicos de cuyo lleno se podría obtener una lectura de este territorio.

Según las investigaciones realizadas por los arqueólogos Montejó y Rodríguez, entre agosto y diciembre del año de 1996 en su *"Estudio de impacto ambiental de la variante La Romelia-El*

*Pollo*<sup>1</sup>, las cuales se centraron en la zona de influencia de este municipio y circunvecinos, y más precisamente en las terrazas bajas y piedemonte del cerro del Nudo (pueblo Yanuba), sobre la margen derecha del río Otún, áreas ribereñas de la quebrada Dosquebradas y flancos escarpados de los pequeños valles de las quebradas La Mina, Pedregales y Barroso, así también como en la Romelia, Hay en estas áreas sitios estos que arrojaron dataciones de diferentes contextos que abarcaban entre el año 7540 aC hasta el 1460 dC, y aunque siendo información parcial sobre estos poblamientos, de todas maneras cubría más de 9.000 años de historia de nuestra región.<sup>2</sup>

Estas dataciones, cuyo valor arqueológico hace que coincidan con lo expresado por investigadores anteriores en el sentido de que el territorio que ocupa Dosquebradas alberga sitios de gran interés arqueológico de interés patrimonial ya que apuntan al hecho científico de *“la existencia de innumerables sitios arqueológicos con cronologías que se extienden por lo menos desde el año 7.000 a.c hasta la época del contacto con el español.”*<sup>3</sup> Todo ello apunta a la presencia de grupos humanos nómadas cazadores-recolectores que frecuentaron los ríos, quebradas, valles de juncos y sotobosques tropicales y pre-montanos; al igual que algunas ocupaciones por parte de asentamientos humanos agroalfareros (semi-sedentarios), de los que se comprobó que responden a cronologías comprendidas entre el año 7.000 antes de nuestra era hasta la década de 1540, (cerca de 8.500 años).

#### **4.4.1.1 Sectores de interés patrimonial por alto valor histórico:**

Para el Municipio de Dosquebradas son sectores de interés patrimonial por alto valor histórico los siguientes:

- **Antiguo camino de los Venados:** Este camino partía del histórico puente de madera con techo de paja construido sobre el río San Eugenio, y en el que a partir de esta obra de beneficio público, con su respectiva casa de peaje destinada al cobro de derechos para el paso de carga, mercancías, personas y animales que venían del Estado Soberano de Antioquia rumbo al Cauca, o viceversa se encaminaba pendiente arriba por la falda hasta alcanzar el primer Alto de la Cruz, también llamado Alto del Campanario, donde quedaban la laguna del Espejo y un cementerio indio.
- **Piedemonte del alto del Nudo (sectores La Alquería y Alaska):** Toda la terraza de la Badea y piedemonte del alto del Nudo son sitios con un alto valor histórico porque fueron el asiento de la princesa Yanuba, hija del señor principal de la gran nación Quimbaya, el señor Tucurumbí, como lo confirma igualmente la investigación sobre los nombres originales realizado por el IGAC. Lo confirma igualmente el conjunto de placas antropomorfas elaboradas en oro martillado y halladas en la guaca de La Badea (actual zona de parqueo del colegio Empresarial, frente al ICA), a mediados en 1987, en Dosquebradas. Esta tumba fue reseñada por la arqueóloga Marianne Cardalle y publicada por el Boletín del Banco de la República. Por esta causa, los suelos de esta parte del municipio son considerados de alto valor histórico por su ancestro Quimbaya, como quiera que las laderas y piedemontes que lo circundan presenten indicios antrópicos de este tipo y de períodos anteriores.
- **La Marcada, zona de pueblos indios y veneración quimbaya:** La zona de La Marcada (vertientes del río San José – pueblo indio quimbaya de Suitama), una zona con un alto potencial arqueológico en donde los entierros masivos de los aborígenes nos hablan de la

<sup>1</sup> MONTEJO GAITÁN, Fernando; y RODRÍGUEZ T. Elkin. “Antiguos pobladores y labranzas en el valle medio del río Otún. En: BOLETÍN DE ARQUEOLOGÍA. Fundación de investigaciones arqueológicas nacionales, Banco de la República, Bogotá, 2001, pág.38.

<sup>2</sup> MONTEJO GAITÁN, Fernando; y Otro. “Antiguos pobladores y labranzas en el valle medio del río Otún., Op. Cit., pág. 43

<sup>3</sup> MONTEJO GAITÁN, Fernando; y Otro. Op. Cit., pág. 38

aniquilación masiva y la pobreza, pero también de la existencia de un grueso núcleo de población.

- **Finca Alaska, vereda La Cima:** Ubicada en una zona de laderas con evidencias de intervención antrópica precolombina producto del asentamiento de los antiguos pobladores, localizada en la vereda La Cima.

#### **4.4.1.2 Sectores de interés patrimonial por alto valor cultural.**

La identificación de suelos con alto valor histórico consta de criterios generales adoptados de la normatividad vigente en materia de patrimonio cultural. Sin embargo en términos particulares del Municipio de Dosquebradas, se tiene en cuenta aspectos del orden socio-cultural, histórico y ambiental.

- **Santuario de la Virgen:** A dicho santuario lugar se accede por vía vehicular, tanto por la vereda Frailes como por la vereda Sabanitas, y a pie o caballo desde Santa Rosa por el camino de Los Venados o por la vereda Buenavista. Estos caminos ya eran usados desde épocas milenarias por los primeros pobladores de la zona y posteriormente fue habilitado como camino departamental para llegar a Santa Rosa. Como fenómeno de movilidad cabe anotar que se han llegado a contabilizar hasta 2.000 visitantes de las más diversas procedencias un último domingo de cada mes quienes se congregan allí en torno a la oración.
- **Viacrucis La Badea:** Este sitio de peregrinación y de plegaria fue uno de los hitos más importantes en tiempos de Semana Santa durante la segunda mitad del siglo veinte. Su recorrido era el antiguo camino de herradura de la fracción de La Fría que conectaba con la calle 19 de Pereira. Dicho camino era la ruta para comunicarse con las minas de oro de Marsella en el siglo XIX y comienzos del siglo XX. La creación de este viacrucis que descuelga por la ladera norte del río Otún hasta conectarse con el puente Zea, fue obra de la señora Fanny Aristizábal quien en el año de 1955 donó la franja de terreno a nombre de la Diócesis de Pereira, y emprendió la tarea de reunir los fondos necesarios en unión con varias familias para mandar a elaborar las imágenes con un escultor de Medellín. El viacrucis se dio al servicio en 1956 y se convirtió en uno de los referentes religiosos más importantes de toda la región en dicha época como lo corroboran las fotografías de Manuel García sobre la Pereira antigua. Sin embargo, a partir de la década del 90 del pasado siglo XX, estudios técnicos realizados por la autoridad ambiental recomendaron una pronta intervención en el talud y suspensión de dicha fiesta religiosa en el lugar a raíz del riesgo de desplazamiento de masas y desgarramientos detectado.
- **Túnel del Ferrocarril, sector de El Boquerón, vereda Aguazul.** Una de las obras de ingeniería más importantes realizada en la región, hacía parte de la ruta Pereira-Manizales del Ferrocarril de Caldas. Construida a principios de los años 20 del siglo XX, atraviesa la serranía del alto de la Cruz. En la actualidad sus dos bocas de acceso están invadidas con sendas viviendas, pero debe ser recuperado como testimonio de una época de grandes realizaciones técnicas en la región e incorporado a los circuitos ecoturísticos.

#### **4.4.1.3 Bienes inmuebles de interés cultural:**

Son bienes inmuebles reconocidos en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes:

- **Templo de Santa Teresita, o La Capilla:** Siendo aún corregimiento se erigió en parroquia el 1º de julio de 1962 según Decreto 392, sancionado por Monseñor Baltasar Álvarez Restrepo. Este templo fue declarado patrimonio histórico mediante Acuerdo municipal y Ordenanza departamental.



- **Lago de Pradera:** El Lago la Pradera es un conjunto de lagos artificiales cuya construcción inició de manera simultánea con el proceso de urbanización del sector, alrededor de 1965 realizado por el urbanizador Jaime Giraldo García, propietario del terreno, con el fin de dotar a los nuevos barrios de un área para el esparcimiento y el contacto con el medio-ambiente. Para emprender este proyecto se aprovecharon los humedales existentes que al alimentarlos con las aguas de las quebradas Minas y Chisperos dio lugar a la formación de tres lagos interconectados entre sí que rápidamente se convirtieron en un sistema hídrico con una diversa flora acuática, peces y palmípedas. Para el año de 1985 y 1986, en asocio con el Área Metropolitana, el municipio adquirió este inmueble y desarrolló el proyecto de parque recreativo metropolitano. Dichos cuerpos de agua están distribuidos en las siete hectáreas del predio dentro de un perímetro cerrado por cercas vivas. La funcionalidad, historia y relevancia ambiental del parque municipal del Lago de la Pradera ameritan un reconocimiento a nivel de política pública de ordenamiento territorial.
- **Hacienda el Bosque:** Casona representativa de la arquitectura rural de la colonización antioqueña y del paisaje cultural cafetero.

## 4.5 INTERVENCIONES EN LOS BIENES DE INTERES CULTURAL DEL MUNICIPIO

### 4.5.1 Niveles de Conservación en Bienes Inmuebles:

Los niveles determinan el rango de intervención que en los bienes inmuebles podrá hacerse, en relación con las características históricas, urbanísticas, arquitectónicas y culturales más relevantes que acrediten su valoración. Los niveles son los siguientes:

- Nivel 1 -Conservación integral.
- Nivel 2 -Conservación externa

### 4.5.2 Tipos de intervención permitidos en bienes inmuebles:

De acuerdo con los valores que posean las edificaciones patrimoniales inventariadas y ligados a los niveles de conservación en los cuales se agrupan los bienes inmuebles, se permitirán los siguientes tipos de intervención:

- **Intervención de restauración:** Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Debe estar orientado hacia la conservación de la distribución espacial general, la fachada, la estructura física, los elementos arquitectónicos y decorativos originales y aquellos de interés histórico o artístico que pertenezcan a períodos posteriores a la construcción del edificio, que no lo alteren física y estéticamente. Las adiciones que no respeten la edificación, y que no revistan interés para la historia del edificio y que lo afecten, deberán ser eliminadas. Los elementos que se destinan a reemplazar las partes faltantes deben integrarse armónicamente en el conjunto, y deben estar soportados por la investigación histórica, documentos o evidencias físicas en el inmueble.
- **Intervención de consolidación arquitectónica:** Tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene. Estas obras deberán realizarse bajo el criterio de preservar todos sus rasgos propios, sin afectar su distribución interior o su estructura, ni alterar el resto de sus características tipológicas internas y externas, como vanos, materiales, colores, ornamentación, etc. La acción preventiva y el mantenimiento periódico son las medidas más importantes para controlar el deterioro y asegurar la conservación del inmueble. Hacen parte de esta denominación acciones u obras tales como:

- Limpieza y reparación de desagües, canales y bajantes de aguas lluvias.
  - Limpieza de cubiertas, terrazas, impermeabilización y reparaciones menores.
  - Reparación de instalaciones de acueducto, alcantarillado, eléctricas y telefónicas.
  - Reparaciones menores de acabados de pisos
  - Pintura.
  - Adecuado mantenimiento general de la edificación
- **Intervención de consolidación estructural:** Son aquellas acciones que tienen por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad que la edificación haya perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma, actuando sobre ellas sin alterar sus características formales o funcionales. Si para la ejecución de estas obras las técnicas tradicionales se revelan inadecuadas, la consolidación puede practicarse apelando a otras técnicas modernas que no afecten el valor patrimonial y cuya eficacia haya sido demostrada. Hacen parte de esta denominación obras como:
    - Refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados como vigas, columnas, soportes, muros portantes, estructura de cubierta, cimientos y similares.
- **Intervención de Adecuación:** Son aquellas acciones necesarias para el acondicionamiento del edificio o una parte del mismo a los usos a que se destine. Dichos usos deberán ser compatibles con el valor patrimonial del edificio, manteniendo las condiciones originales en cuanto a volumetría, fachada y materiales. Hacen parte de esta denominación obras como:
    - Construcción menor, cambios de distribución interior, apertura o cierre de vanos internos, cambios en los acabados en partes no significativas de la edificación, incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.
- **Intervención de ampliación:** Se realiza para aumentar o reformar el área construida de las edificaciones existentes, ya sea mediante aumento de ocupación en planta o el incremento en el número de pisos, siempre que no atenten contra la calidad general del inmueble.
- **Intervención de mantenimiento:** Son las acciones encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones, relacionadas con la reparación de los elementos existentes. Cualquier solicitud de demolición de un inmueble de valor patrimonial, debe contar con la autorización previa y expresa por la Secretaría de Planeación.

### 4.5.3 Niveles de Intervención en inmuebles

El rango de intervención que podrá hacerse en los bienes inmuebles declarados de interés cultural, en los niveles 1 y 2 de Conservación estará determinado de la siguiente manera:

**Nivel 1 -Conservación integral.** Los tipos de intervención que en este nivel se permiten son:

- Restauración
- Consolidación arquitectónica
- Consolidación estructural
- Adecuación
- Ampliación.
- Mantenimiento

**Nivel 2 -Conservación externa.** Los tipos de intervención que en este nivel se permiten son:

- Consolidación arquitectónica
- Consolidación estructural
- Adecuación
- Ampliación
- Mantenimiento

Las intervenciones que se realicen al interior de las edificaciones pertenecientes al nivel 2 podrán adecuarse constructivamente al uso propuesto, respetando las características volumétricas de la edificación, el perfil urbano y el entorno circundante.

#### **4.5.4 Niveles de intervención en sectores de interés patrimonial**

Al igual que en los bienes inmuebles, los niveles determinan el rango de intervención que en los sectores de interés patrimonial podrá hacerse, en relación con las características morfológicas, urbanísticas, paisajísticas, históricas y culturales más relevantes que acrediten su valoración. Los niveles son los siguientes:

Nivel 3: Sectores con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas.

Nivel 4: Sectores de conservación urbanística y arquitectónica.

Nivel 5: Sectores de preservación urbanística.

#### **4.5.5 Tipos de intervención permitidas en sectores de interés patrimonial**

Los tipos de intervención permitidos en los niveles de conservación en sectores de interés patrimonial están orientados a la conservación, preservación y el mantenimiento de las calidades urbanísticas existentes por las cuales fueron considerados como de valor patrimonial. Se permitirán los siguientes tipos de intervención:

- **Consolidación de la estructura urbana.** Es aquella que tiene por objeto mantener las condiciones de especial significación urbanística que aun existen, como la calidad del espacio público, el trazado, la morfología, los ejemplos arquitectónicos y las visuales. Se permiten obras de transformación que generen espacio público siempre y cuando no se atente contra la calidad urbana y arquitectónica que ofrezca el sector. Las obras permitidas son: sustitución de elementos del espacio público dañados como andenes, capa asfáltica, diseño especial de vías peatonales y cambio o diseño de amoblamiento urbano.
- **Consolidación de la estructura paisajística.** Es aquella que tienen como finalidad la restitución de las condiciones ambientales y la calidad paisajística que algunos sectores hayan perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones particulares de arborización y calidad espacial, actuando sobre estos sectores sin alterar sus características formales o funcionales. Las obras permitidas son: mantenimiento de las especies arbóreas como poda, siembra y retiro de las mismas.
- **Conservación del patrimonio arqueológico.** Es aquella que se orienta a la protección y conservación de los sectores reconocidos y prospectados como de interés cultural con hallazgos y evidencias antrópicas. Las obras que se permitan en estos sectores deberán cumplir con el Plan.

#### **4.5.6 Normas generales para los niveles de conservación en bienes inmuebles de valor patrimonial**

Las normas que regulan los niveles de conservación en bienes inmuebles declarados patrimonio cultural, se establecen de acuerdo con las categorías de conservación monumental y puntual definidos para el tratamiento de conservación y a las intervenciones que en cada inmueble se planteen. Para los niveles 1 y 2 de conservación en bienes inmuebles se tienen las siguientes consideraciones:

**Consideraciones generales para el Nivel 1:** Todas las intervenciones que se ejecuten en el inmueble deberán garantizar el máximo respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos originales y aquellos de interés histórico o artístico del edificio, para lo cual se tienen las siguientes normas:

- Usos: En lo posible, el inmueble deberá conservar el uso para el cual fue diseñado y construido. Este nivel no permite que a tales inmuebles se les asigne un uso que por sus actividades pudiera derivar en acciones que atenten contra parte de sus componentes o la totalidad de ellas.
- Fachada y volumetría: Conservar sus características originales especialmente en lo referente a materiales, alturas y elementos tales como: puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos, detalles ornamentales y colores entre otros. En este nivel cualquier intervención en la fachada debe ser consecuente con el tratamiento interior.
- Adiciones constructivas: Se permiten adiciones constructivas sobre las áreas libres del predio, exceptuando los patios principales y sus retiros originales de fachadas. Cualquier adición al interior del predio deberá respetar los elementos originales de la edificación y no podrá anular los componentes arquitectónicos, tipológicos y estructurales que la caracterizan. La adición deberá armonizar con los elementos volumétricos, de fachadas e interiores del inmueble, para lo cual se deberán tener en cuenta los materiales, colores, cubiertas, voladizos, tipología, proporción de vanos y elementos de cierre.
- Avisos: En las edificaciones patrimoniales se permiten avisos que no atenten contra los valores formales y estilísticos de la edificación, tales como en los cerramientos, materiales de acabados y cubiertas. Deberán ser removibles y adosados a la edificación y cumplir con las normas establecidas por la reglamentación que al respecto formule la administración municipal, según lo establecido por el artículo 91 Numeral 6 de la Ley 136 de 1994.
- Cerramientos: Para todas las edificaciones de valor patrimonial, el cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, se considera de carácter restringido.

**Consideraciones generales para el Nivel 2.** Se aceptan cambios en los elementos de fachada siempre y cuando no alteren mayormente las características de sus partes componentes en cuanto a volumetría de fachada, altura, materiales, acabados, forma y proporción de vanos, ritmo, verticalidad, horizontalidad, etc. Toda intervención en fachada o cambio de elementos que se quiera realizar, deberá estar orientada a la restitución de sus valores originales externos, independiente de sus características y cambios internos.

- Adiciones constructivas: En los inmuebles de valor patrimonial que pertenezcan a este nivel, se podrá permitir adiciones constructivas o adiciones en altura siempre y cuando no alteren la configuración arquitectónica o estilística y armonicen con el resto de la edificación. Para las adiciones en altura que se permitan, se harán exigencias de retiros mínimos desde el paramento.

Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la ley, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia o destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados, previa aprobación de la autoridad competente.

#### **4.5.7 Normas generales para los sectores de interés patrimonial**

Todo nuevo proyecto que se inscriba en estos sectores de interés patrimonial, deberá consultar la reglamentación propuesta en las fichas elaboradas para cada una de las áreas de planeamiento, además de las normas generales que se enuncian a continuación:

**Consideraciones generales para el Nivel 3 - Sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas:** La administración Municipal en concurso con la autoridad ambiental y la academia adelantará estudios relacionados con la identificación y reglamentación de los sitios de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas en el territorio

municipal. Dichos estudios serán acogidos por el Plan Especial de Protección Patrimonial. La delimitación y manejo de estos sitios deberán ser aprobados por el Instituto Colombiano de Antropología ICAN, como entidad delegada para esos fines por el Ministerio de Cultura.

**Consideraciones generales para el Nivel 4 - Sectores de conservación urbanística y arquitectónica:** Los inmuebles que se encuentren en un sector de conservación urbanística, y adicionalmente estén inventariados individualmente por su valor patrimonial, podrán tener un tratamiento de conservación puntual o monumental, según sea el caso, cumpliendo con restricciones normativas adicionales que garanticen la protección de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajístico del sector y el mantenimiento de los componentes formales principales del espacio público. Para ellos se consideran los siguientes criterios normativos:

- Parqueaderos en sectores con tratamiento de conservación urbanística: A los inmuebles clasificados como de conservación puntual que se encuentren en sectores de conservación urbanística, no se les exigirá celdas para estacionamiento de vehículos diferentes de las que posea y permita la edificación original.
- Usos: Las edificaciones localizadas en sectores con tratamiento de conservación urbanística podrán adecuarse interiormente a nuevas actividades debido a cambios de uso o destinación, cumpliendo las restricciones particulares establecidos para cada edificación patrimonial y el sector en general.
- Alturas: Para todos los sectores de conservación urbanística se establecerá una altura máxima de edificación en la correspondiente ficha de normativa general, de acuerdo a las características de la zona.

**Consideraciones generales para el Nivel 5 - Sectores de preservación urbanística:** Se definen para el territorio municipal las siguientes normas generales en los sectores de preservación urbanística, determinadas por las características de cada uno de ellos así:

- Sectores conformados por edificaciones de valor patrimonial y espacio público: La identificación y delimitación de los sectores conformados por edificaciones de valor patrimonial y espacio público será definida en desarrollo de las fichas normativas de las unidades de planeamiento correspondientes.
- Alturas - La altura de las edificaciones que conforman el marco del parque o espacio público inmediato al inmueble declarado de interés patrimonial o histórico no debe sobrepasar la altura de la edificación de valor patrimonial. Adicionalmente deben conservarse los paramentos y la arborización existente en el sector. El área de influencia definida para cada sector está constituida por la manzana en la que se ubica el inmueble de valor patrimonial y las demás manzanas que conforman dicho marco, en el caso de parques y plazas o de los frentes de las calles adyacentes a dicha manzana, incluyendo los predios de las esquinas de las manzanas adyacentes.
- Sectores de valor patrimonial establecidos por el trazado urbano: La identificación y delimitación de los sectores de valor patrimonial establecidos por el trazado urbano será definida en desarrollo de las fichas normativas de las unidades de planeamiento correspondientes. Se debe preservar el trazado vial original y la arborización existente. Las edificaciones de valor patrimonial que allí se localizan serán normatizadas en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

#### **4.5.8 Inmuebles de valor patrimonial en la zona rural**

La identificación y delimitación de los sectores de los inmuebles de valor patrimonial en la zona rural será definida en desarrollo de las fichas normativas de las unidades de planeamiento correspondientes.

#### **4.5.9 Normativa para los elementos de valor patrimonial en la zona rural**

El patrimonio cultural y específicamente el patrimonio arqueológico y su normativa para el suelo rural, se regirá por lo dispuesto en la Ley 397 de 1997 y lo establecido en el presente POT en las normas estructurales para los sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas, definiendo para la zona rural los sectores de interés patrimonial de preservación y los inmuebles puntuales.

### **4.6 NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL DEL MUNICIPIO**

#### **4.6.1 Tipo de intervenciones permitidas en bienes inmuebles de interés patrimonial.**

- **Templo la Capilla:** Serán permitidas solo acciones encaminadas a la restauración arquitectónica sin una afectación estética a la originalidad propia de la estructura. En los predios localizados en la manzana en donde se ubica el templo y sobre vías adyacentes a esta, la altura máxima de las edificaciones no podrá superar la altura de la torre del templo.
- **Lago de La Pradera:** Sólo se permitirá intervenciones que potencien su valor de uso cultural, paisajístico y recreativo sin afectar sus características ambientales. El Municipio delimitará al detalle la extensión de la figura de protección sobre las microcuencas de las quebradas La Mina y Chisperos en tanto fuentes de abastecimiento del humedal artificial.
- **Hacienda el Bosque:** Solo se permitirán intervenciones de restauración y conservación arquitectónica tendientes preservar las características del bien.

#### **4.6.2 Tipo de intervenciones permitidas en sectores de interés cultural.**

- **Santuario de la virgen:** en las áreas de inmediata influencia del bien se permitirán los usos de tipo agrícola y forestal sin embargo en aras de promover el turismo en el municipio se podrán desarrollar estructuras de servicio turístico sujetas al tamaño reglamentado de UAF en el presente Plan de Ordenamiento y a la expresa autorización del uso en la ficha normativa de la UPR correspondiente.
- **Viacrucis la Badea:** El sector tendrá uso de espacio público y bosque protector;. En el antiguo camino y los grupos escultóricos que demarcan las estaciones del viacrucis solo se permitirán intervenciones de restauración y mantenimiento; otras intervenciones serán de conformidad en lo dispuesto para las zonas de protección ambiental. Las obras de recuperación y protección se concertaran con el municipio de Pereira en tanto área de conurbación.

#### **4.6.3 Tipo de intervenciones permitidas en sectores de interés histórico.**

- **Antiguo camino de los venados:** en dicho sector son recomendadas las intervenciones de consolidación de estructura paisajística, sin embargo adecuaciones para el aprovechamiento eco turístico con densidades no superiores a las 20 habitaciones por instalación sujeto al tamaño reglamentado de UAF en el presente Plan de Ordenamiento y a la expresa autorización del uso en la ficha normativa de la UPR correspondiente. Rige también para el sector conocido como Santuario de la Virgen y el Distrito de conservación del suelo la Marcada, ya que su conectividad y proximidad favorecen actividades de conservación y usos eco-turístico.
- **Petroglifos de La Marcada y su área de influencia.** Los petroglifos serán objeto de acciones de conservación, exclusivamente. Los predios pertenecientes al distrito de conservación de

suelos la Marcada que pertenezcan al municipio de Dosquebradas serán manejados de conformidad con su figura de protección. El municipio deberá realizar en un plazo no superior de un año de la entrada en vigencia del POT la delimitación del área de interés patrimonial y su georreferenciación, así como intervenciones encaminadas a la señalización del área y la visibilización del pasado histórico del lugar.

- **Sector hacienda Alquería y Alaska**: serán objeto de intervenciones tendientes a la protección del patrimonio arqueológico. Las intervenciones deberán tener en cuenta lo establecido por la Ley 397 de 1997 y el decreto 833 de 2002, las cesiones urbanísticas para el desarrollo de los predios ubicados en lo delimitado por el plano de protección de patrimonio cultural se podrán destinar a la visibilización del patrimonio arqueológico Quimbaya.
- **Antiguo túnel del ferrocarril (sector Boquerón)**. Solo se permitirán intervenciones de restauración y conservación arquitectónica tendientes preservar las características del bien.

## **4.7 OTRAS DISPOSICIONES**

### **4.7.1 Responsabilidad en la protección de los bienes inmuebles de valor patrimonial**

En los inmuebles inventariados en el territorio municipal como de valor patrimonial se debe garantizar su conservación y protección. Los deberes que se derivan de la atención a estos fines, corresponden a la Administración Municipal y a los respectivos propietarios. La primera será la encargada de identificarlos, catalogarlos y normatizarlos; los segundos serán responsables de garantizar sus buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento y estructurales que se requieran en ellos.

### **4.7.2 Plan especial de protección patrimonial**

El Municipio elaborará un Plan de Protección Patrimonial orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales sean inmuebles o sectores de interés patrimonial en el territorio municipal.

El Plan de Protección Patrimonial se define como un estudio posterior y complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, que será realizado por la Secretaría de Planeación Municipal en un término no mayor de dos (2) años a partir de la entrada en vigencia del presente POT y podrá ajustar las determinaciones que el Plan desarrolla en lo que respecta al patrimonio cultural, así como también los niveles de conservación y tipos de intervención permitidos en cada uno de los bienes inmuebles de interés cultural. Lo anterior se realizará de conformidad con las competencias señaladas por la Ley 397 de 1997 al Alcalde y para el Concejo según la Constitución Nacional y la Ley 388 de 1997.

La norma establecida en el acuerdo del POT en relación con el patrimonio cultural debe considerarse transitoria hasta tanto se expida la reglamentación que se implemente como resultado de la elaboración del Plan de Protección Patrimonial. Todo proyecto de intervención en los bienes inmuebles de interés cultural será sometido a consideración de la Secretaría de Planeación Municipal

## 5 SISTEMA DE MOVILIDAD

El sistema de movilidad hace referencia a las formas de desplazamiento de los individuos en la ciudad, utilizando modos y medios de transporte diferentes a través de la infraestructura vial. Así mismo, determina la inserción del municipio en el contexto regional y nacional, su conexión con el Área Metropolitana del Centro Occidente y la interconexión entre el área urbana y rural y las diferentes zonas, barrios y sectores de la ciudad.

### 5.1 DIAGNÓSTICO

La estructura vial general del municipio es el resultado de múltiples segmentos viales desarticulados entre sí, los cuales no conforman una verdadera malla vehicular ni peatonal que garantice un desarrollo físico- espacial en el que primen la conexión, la articulación e integración del territorio a nivel regional y nacional.

El sistema de movilidad en el Municipio de Dosquebradas, se define a través de 2 ejes arteriales principales: Avenidas Simón Bolívar y Ferrocarril que discurren longitudinalmente en sentido Norte-Sur recogiendo todo el tráfico metropolitano y municipal. La integración regional con la Autopista del Café a través de la Troncal de Occidente el tramo La Romelia – El Pollo, genera a su vez el fortalecimiento de la conectividad vial con el Área Metropolitana.

Sin embargo estos ejes estructurantes no establecen la requerida articulación de los mismos con las demás áreas urbanas del municipio ni con el desarrollo de las zonas de expansión y rurales. La construcción de nuevos ejes conectores en sentido Este-Oeste, así como el planeamiento de un verdadero tejido vial del actual sistema, garantizará a futuro la movilidad vehicular, con otras formas de movilidad alternativa con el fin de ofrecer una cobertura general a todo el territorio municipal.

#### 5.1.1 Análisis del sistema vial en el primer POT (Acuerdo 014 de 2000).

Si se evalúan a través de los 13 años normativos transcurridos desde la entrada en vigencia del POT (acuerdo 014 de 2000), muchas de las secciones viales contenidas en él presentan sobredimensionamiento frente a las dinámicas reales de desarrollo del territorio y las necesidades de movilidad, mientras otras requieren intervenciones urgentes para mejorar su capacidad y sus condiciones de operación.

La malla vial actual requiere un esfuerzo urgente para mejorar su conectividad y elevar los niveles de movilidad, lo que implica resolver algunas de las intersecciones viales más congestionadas, o aquellas que con su ejecución estructuran grandes corredores de transporte, tales como la intersección La Popa – Vía al Japón, la intersección Av. Molinos- Av. Simón Bolívar, la intersección Postobon- Av. Simon Bolívar- CAM entre otras.

La Avenida del Ferrocarril y la Avenida Simón Bolívar como principales ejes longitudinales del municipio, han generado puntos de conflicto y necesidad de mayores recorridos: en el primer caso, la puesta en operación de su segunda calzada ha limitado el acceso a muchos sectores residenciales por el cierre de muchos cruces transversales. La Avenida Simón Bolívar como corredor de transporte masivo, también limitó la transversalidad de la ciudad, generando puntos de difícil control de tráfico, como en las intersecciones de La Pradera, Santa Mónica, Postobón, Supermercados Centrales, etc.

Los ejes de comunicación y acceso a la mayoría de barrios, no generan circuitos que permitan su articulación con los diferentes sectores del municipio. El mal estado de la mayoría de estas vías se refleja en las regulares condiciones de seguridad y confort para la circulación del transporte público y privado.



El proceso de urbanización en el municipio se ha generado de manera aislada y dispersa, lo cual no ha permitido desarrollar una malla vial continua y coherente con las expectativas actuales de crecimiento urbano, como producto se tiene un sistema de vías locales de bajas especificaciones.

Es así como en los planteamientos del actual POT, se pretende dejar definida la funcionalidad y dimensionamiento de las principales intersecciones que articulan el sistema arterial.

### 5.1.2 Elementos estructurantes

Los principales elementos que inciden en la definición de la estructura del sistema de movilidad de Dosquebradas son los siguientes:

- La localización del municipio sobre el eje de integración vial regional Troncal de Occidente y su cercanía a las grandes infraestructuras de transporte del occidente del país (Corredor al pacífico Dosquebradas- Pereira- Buenaventura y corredor Dosquebradas –Medellín –Costa Atlántica).
- El sistema de ejes viales longitudinales de tipo intra urbano, metropolitano e interregional, como la Av. Simón Bolívar, la Av. del Ferrocarril.
- El Viaducto “Cesar Gaviria Trujillo”, elemento que potencia la conurbación Pereira – Dosquebradas,.
- La implementación del corredor troncal de transporte masivo (sistema MEGABUS) utilizando la Av. Simón Bolívar, hecho que estructura el futuro desarrollo urbano municipal y será la base para construir una imagen colectiva de la ciudad.
- El gran número de quebradas que estructuran la base natural ambiental del territorio, potenciadoras de un futuro sistema integrado de recorridos peatonales y ciclo rutas, fundamentales en el mejoramiento de la movilidad de la ciudad.
- El contar con un sistema de transporte público urbano de pasajeros y un transporte público veredal de carácter metropolitano, hecho que posibilitaría a través de la integración tarifaria un mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes del municipio.
- El futuro proyecto de integración metropolitana, teleférico de movilidad intermunicipal y turística al cerro Alto del Nudo, como un elemento dinamizador del componente turístico y recreativo del municipio, para lo cual se requerirá de una transformación importante en las condiciones actuales de accesibilidad y movilidad, que garanticen una funcionalidad del territorio frente a las nuevas proyecciones.
- La definición de proyectos que estructuren y potencien la transversalidad y la vinculación vial de los diferentes elementos ambientales del municipio, tales como la Av. la Esperanza, la Av. del Río, el corredor paralelo a la Av. Simón Bolívar (compuesto por la Av. Molinos y la Av. Las Torres).

## 5.2 COMPONENTES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD

El sistema de movilidad del municipio de Dosquebradas está soportado en dos subsistemas complementarios e interdependientes, así:

**Subsistema vial:** Establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios. Incluye todas las áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular.

**Subsistema de transporte:** Define los medios a través de los cuales se llevan a cabo los desplazamientos en la ciudad. Incluye desde el transporte vehicular público y privado, hasta el peatonal, en bicicleta y cables aéreos.

### 5.2.1 Subsistema vial

Los componentes del subsistema vial son los que se relacionan a continuación. Su denominación corresponde a las características del tránsito y de la vía, su relación con las actividades de la población, la accesibilidad, continuidad, longitud y áreas que relaciona; independientemente de la competencia en cuanto a ejecución y mantenimiento. De esta forma, serán de orden nacional, regional, metropolitano y urbano – rural; y se clasificarán de la siguiente manera:

- **Vías arterias regionales:** Compuesto por las vías integrantes del sistema troncal vial occidental del país, su desarrollo articula o vincula el municipio al contexto regional y nacional, e incorpora como elemento fundamental el sistema vial de la autopista del café. Se definen como corredores de altas especificaciones, su actividad vehicular es independiente a la del tráfico urbano, presenta conexiones con la malla urbana en forma distanciada y con características geométricas especiales que no alteran las condiciones del flujo regional.
- **Vías metropolitanas:** Constituido por el conjunto de vías que articulan la conurbación Pereira – Dosquebradas, sobre las cuales se canalizan fundamentalmente transporte colectivo y particular, manejan una alta intensidad de tráfico, dada la relación de los dos municipios. El eje principal de esta articulación es el viaducto Cesar Gaviria Trujillo.
- **Vías arterias principales:** Constituida por la red de mayor jerarquía, (principalmente las avenidas Simón Bolívar y del Ferrocarril) que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbano – regional y de conexión de la ciudad con el resto del país. Estas vías conforman la red básica de movilidad para la ciudad. Sobre estos corredores se establecen las estaciones del sistema de transporte masivo de pasajeros ya que conectan y vinculan el área metropolitana y los diferentes sectores intra urbanos del municipio.
- **Sistema vial arterial secundario:** Constituido por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma la malla arterial principal, sirviendo como alternativa de circulación a éstas; permite el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal, e igualmente sirve de conexión entre la zona urbana y rural del municipio. Generalmente deben atender volúmenes de tránsito moderado, incluyendo el transporte público colectivo diferente al sistema troncal del SITM.
- **Vías colectoras:** Constituido por las vías que distribuyen el tráfico dentro de las distintas áreas que conforman la ciudad y permiten la accesibilidad directa a zonas residenciales, institucionales y recreacionales. Estas vías son el vínculo entre las VAS y las vías locales. Deben ubicarse a distancias no inferiores a 300 mts. entre sí y con respecto a las intersecciones que forman parte del sistema vial básico.
- **Vías locales:** Está constituida por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a predios y unidades de vivienda, así como soportar tráficos de corta distancia. Para este tipo de vías debe restringirse el transporte público y de carga, y la velocidad permitida estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.
- **Vías rurales:** Es aquella que comunica asentamientos humanos rurales entre sí, entre veredas, con la ciudad y la región. Por sus características físicas, para este tipo de vías debe restringirse el transporte pesado y de carga.
- **Vías peatonales y ciclo-rutas:** Se encuentra constituida por los espacios destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones y ciclistas, y por los elementos arquitectónicos y

naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio público.

- **Intersecciones:** Son soluciones viales, tanto a nivel como a desnivel, que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del subsistema vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos.

## **5.2.2 Subsistema de Transporte**

El sistema de transporte está constituido por el transporte motorizado y el no-motorizado, entendido éste como la utilización de medios alternativos de transporte no contaminantes. Comprende:

- **Transporte de pasajeros.** Es la modalidad que permite el desplazamiento vehicular de personas en el interior del municipio y conecta a éste con el resto del territorio. Puede ser privado, público individual y público colectivo.
- **Transporte de carga.** Modalidad de desplazamiento vehicular de carga hacia el área urbana, desde las zonas productoras del Municipio y desde los centros de producción y distribución localizados fuera de éste. El transporte de carga en tránsito debe transitar por vías alternas o periféricas al área urbana, y el transporte con destino final en el área urbana debe ser desarrollado mediante la operación de centros logísticos que permitan la movilización de la carga por medio de vehículos de media y baja capacidad para no afectar la movilidad urbana. Los centros logísticos de carga se deben ubicar sobre los ejes estratégicos de conexión Nacional, Regional o Metropolitana, que garanticen la conectividad y eficiencia para atender tráfico pesado.
- **Transporte alternativo.** Se reconoce como modo de transporte alternativo no contaminante el peatonal, la bicicleta, el cable aéreo o teleférico.

## **5.2.3 Componentes del subsistema vial**

### **5.2.3.1 Red vial regional.**

Está conformada por los Ejes de integración Nacional, Regional y Metropolitana, los cuales permiten la correcta canalización del transporte de carga y transporte público nacional y regional fundamentalmente; éstos son:

- Troncal de Occidente (vía Romelia - el Pollo)
- Vía Boquerón – La Romelia (conexión con Santa Rosa)
- Vía La Romelia - Boquerón (variante puente helicoidal).

El sistema vial regional deberá ser complementado con la futura variante oriental, vía nacional que parte de la intersección de Punto 30 y conecta con la vía La Romelia-Boquerón, conforme a los lineamientos del Plan de movilidad Metropolitano.

### **5.2.3.2 Red vial metropolitana.**

Integrado por los corredores viales que permiten conectar o articular la conurbación Pereira – Dosquebradas, hacen parte de estas vías del sistema arterial primario, secundario y colectoras de la estructura vial municipal, tienen fuertes incidencias en la movilidad y accesibilidad entre estos dos municipios.

- Viaducto Cesar Gaviria Trujillo- Av. Simon Bolívar.
- Viaducto Cesar Gaviria Trujillo – Av. del Ferrocarril
- Vía Turín - La Popa
- Vía Pedregales - Parque Industrial (Pereira)
- Vía Puente Mosquera - La Popa
- Vía Sestiadero - La Popa
- Vía Frailes - Barrio Kennedy

#### **5.2.3.3 Red vial Arterial Principal:**

Conforman el sistema vial arterial principal y regional en el sentido longitudinal del municipio, se proyectan como un sistema distribuidor de tráfico para grandes áreas consolidadas, en desarrollo y de expansión. Está compuesto por:

- Avenida Simón Bolívar.
- Avenida del Ferrocarril.

#### **5.2.3.4 Red vial Arterial Secundaria**

Es la red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla arterial principal con la de jerarquía secundaria. Esta clase de vías facilita la movilidad de mediana y larga distancia a escala urbana y permite la localización sobre ellas de equipamientos colectivos y desarrollos comerciales de orden zonal. Conforman el sistema vial arterial secundario las vías principales que se relacionan a continuación:

- Avenida Oriente
- Avenida Molinos
- Avenida El Bosque
- Avenida Las Torres
- Vía Puente Mosquera – La Popa
- Calle 15: (Avenida La Macarena)
- Avenida Circunvalar
- Avenida Turín – La Popa
- Avenida La Esperanza
- Avenida La Pradera
- Avenida Santa Mónica
- Vía Naranjales - Frailes
- Diagonal 66
- Diagonal 70
- Las demás de ésta categoría identificadas en el Plano U-2 “Plan Vial Urbano”

#### **5.2.3.5 Red vial Colectora**

El sistema vial colector es el conformado por las vías identificadas como tales en el Plano U-2 “Plan Vial Urbano”. Estas vías permiten acceder del sistema vial Primario y Secundario, al sistema barrial o local ya que por su distribución y localización en la malla municipal, son los principales ejes articuladores del transporte público colectivo.

#### **5.2.3.6 Red vial Local**

Son todas las demás vías urbanas que no están contenidas en las clasificaciones anteriores y que conforman la mayor parte del tejido vial urbano del municipio.

### 5.2.3.7 Red vial Rural.

Hacen parte de éste sistema las vías que permiten la articulación directa de la zona urbana y la rural y todas aquellas que cruzan el territorio rural del municipio y permiten su comunicación entre asentamientos, veredas y municipios vecinos. Estos corredores viales hacen parte de la red terciaria identificada en el Plano No. ----- “Plan Vial Rural”.

### 5.2.3.8 Red vial Peatonal.

Es el conformado por la red de andenes y ejes ambientales de movilidad, cuya función principal es la conexión peatonal entre elementos representativos de la estructura urbana y ambiental del municipio. Se encuentra conformada por las vías de ésta categoría identificadas en el Plano No. --- -- “Plan Vial Urbano”.

### 5.2.3.9 Red vial de ciclo-rutas.

Está compuesto por todos los corredores viales destinados permanentemente para el transporte o desplazamiento de personas en bicicleta o vehículos similares. Pueden ser calzadas de uso exclusivo o franjas de circulación anexas a vías vehiculares o peatonales, debidamente demarcadas para la circulación de bicicletas.

### 5.2.3.10 Red de Intersecciones.

Las intersecciones se encuentran identificadas en el Plano No. U-2 “Plan vial urbano”; sus características técnicas detalladas serán determinadas en el Plan de Movilidad Municipal que realice la Administración Municipal. Hacen parte del sistema regional, arteria principal y secundario. Se definen por 5 tipos de intersección, las cuales se describen a continuación:

- **Tipo 1:** Localizadas sobre el sistema vial arterial principal, a ellas confluyen grandes volúmenes de tráfico de transporte de carga, transporte intermunicipal y urbano de pasajeros y transporte particular. Por su ubicación en la malla urbana del municipio se proyectan como nodos de referenciación urbana. Los grandes volúmenes de tráfico que por ellas circulan, plantea que su implantación urbanística se desarrolle con soluciones a desnivel preferenciando el tráfico del corredor arterial.
- **Tipo 2:** Localizadas principalmente sobre el sistema vial arterial secundario y en zonas de futuro desarrollo urbano o de expansión urbana. A estas intersecciones confluirán específicamente volúmenes de tráfico mixto y de transporte público, a excepción de las intersecciones referenciadas con las nomenclaturas 2A, 2B y 2C, que por estar ligadas a los flujos de tráfico que genera el corredor regional “El Pollo – La Romelia”, canalizaran o distribuirán en un futuro un componente importante del transporte de carga que genera la zona industrial y de bodegas de la zona. La implantación urbanística en cada uno de los sectores definidos será a través de intersecciones tipo glorietas, las cuales tienen como objetivo principal reservar las áreas necesarias para que en un futuro en donde los volúmenes de tráfico lo ameriten, se posibilite el manejo o canalización de los volúmenes de tráfico con la utilización de puentes elevados o vías deprimidas.
- **Tipo 3:** Localizadas sobre vías del sistema vial regional y arterial principal, por su ubicación son intersecciones de alto impacto urbano y de prioridad de desarrollo en el corto y mediano plazo. Por estas intersecciones se conducirán volúmenes importantes de transporte de carga, de transporte intermunicipal y urbano de pasajeros y transporte particular. A través de estos nodos se plantea resolver complejos problemas de accidentalidad, movilidad y accesibilidad en zonas urbanas consolidadas y de integración regional.
- **Tipo 4:** Localizadas sobre el sistema vial arterial principal y secundario en zonas consolidadas del área urbana del municipio, por ellas circulan principalmente tráfico inter urbano y urbano de pasajeros y tráfico particular, las condiciones actuales de movilidad en estas intersecciones

requieren el uso de controladores de tráfico acompañados de ajustes geométricos a estos sitios de intersección.

- **Tipo 5:** Localizadas sobre el sistema arterial del municipio e integrantes del sistema concesionado de autopistas del café, por estas intersecciones circula todo tipo de vehículos, con un alto componente de transporte de carga y transporte intermunicipal de pasajeros.

#### **5.2.3.11 Red vial de movilidad urbano - regional.**

Conformado por las vías que comunican la malla vial urbana con el sistema regional Troncal de Occidente. Son:

- Calle 1, comunica con Av. Turín la Popa, sector bodegas Metropolitanas en la Badea.
- Transversal 5, Comunica con Av. Turín la Popa, sector la Graciela.
- Calle 45 (Villa Tury), comunica con Av. del Ferrocarril, sector Playa Rica
- Av. La Esperanza, comunica con Av. Del Ferrocarril, sector campestres.
- Calle 50 (Villa del Campo). Comunica con Av. Del Ferrocarril, sector Playa Rica.
- Diagonal 66, Comunica con Av. Del Ferrocarril, sector Club de la 3 edad.
- Calle 34, comunica Av. Ferrocarril, sector Mercados.
- Diagonal 69 (Bosques de la Acuarela Vía Vereda Filo Bonito.

#### **5.2.3.12 Nodos Articuladores entre el sistema de comunicación Urbano - Rural y el sistema de comunicación Regional:**

Se definen las siguientes intersecciones articuladoras de la movilidad vial urbana- rural, con el sistema de movilidad regional:

- Intersección de la vía Troncal de Occidente con:
  - Diagonal 69 A(sector Bosques de la Acuarela IV)
  - Calle 50 (sector Quintas de Aragón y Villa del Campo)
  - Diagonal 66 (sector Estadio)
  - Calle 34 - Vía Vereda Las Hortensias
  - Avenida la Esperanza - Vía Vereda la Unión
  - Transversal 5ª (sector La Badea) - Vía Vereda el Estanquillo

#### **5.2.3.13 Red vial Urbano – Rural**

Conforman este sistema aquellas vías que permiten integrar el sector urbano con el área rural del municipio. Son:

- Avenida Simón Bolívar - Boquerón
- Transversal 5ª - Vía Vereda el Estanquillo
- Avenida la Esperanza - Vía la Vereda la Unión
- Calle 34 - Vía Vereda Las Hortensias
- Avenida Circunvalar - Vía Comuneros - La Playita
- Avenida Circunvalar - Vía Vereda El Alto del Toro
- Avenida Circunvalar - Vía Vereda Gaitán
- Avenida Molinos - Vía Vereda Buena Vista
- Avenida Molinos - Calle 58 - Vía Vereda Molinos
- Avenida Molinos - Vía Vereda La Primavera
- Avenida Molinos - Vía Vereda El Rodeo
- Construcción de vía paralela Oriental comprendida entre Avenida Circunvalar (sector Frailes) y vía Panorámica Oriental (sector Boquerón), localizada en el pie de monte Oriental del Municipio; esta vía articulará las veredas del corregimiento de Frailes.
- Restablecimiento la antigua Banca del Ferrocarril entre el sector de Boquerón y Agua Azul; integrando esta ruta al circuito principal del corregimiento de la Unión.

#### **5.2.4 Componentes del subsistema de Transporte**

Los componentes del subsistema de transporte en el municipio de Dosquebradas se definirán en desarrollo del Plan Maestro de Movilidad, el cual debe ser formulado con base en las disposiciones contenidas en el Plan de Movilidad Metropolitana. En todo caso los componentes del subsistema de transporte deben ser concertados con el Área Metropolitana Centro Occidente por ser la autoridad competente en dicha materia.

### **5.3 DIMENSIONAMIENTO DEL SUB-SISTEMA VIAL**

#### **5.3.1 Dimensionamiento de los componentes de la red vial regional**

##### **Vía La Romelia - El Pollo.**

- Una Calzada de 7.00m.
  - Dos bermas de 1.50 m c/u.
  - Dos Cunetas de 1.0 m c/u m.
  - Dos Calzadas de servicio lateral de 7,0 m.
  - Dos separadores laterales de 2,0 m.
  - Dos andenes de 5,0 m c/u.
- Ancho total de vía 40.0 m.

##### **Vía Boquerón-La Romelia.**

- Una calzada de 10,50 m.
  - Dos bermas de 1.50 m.
  - Dos cunetas de 1,0 m.
  - Retiros de 5,0 m.
- Ancho total de vía 25.50 m.

##### **Vía la Romelia – Boquerón (Sistema puente helicoidal).**

- Una calzada de 7.0 m.
  - Dos bermas de 1.50 m.
  - Dos cunetas de 1,0 m.
  - Retiros de 5,0 m.
- Ancho total de vía 22.0 m.

**Variante Oriental:** Las especificaciones serán las que defina el Ministerio de Transporte, la Agencia Nacional de Infraestructura o las entidades que hagan sus veces.

#### **5.3.2 Dimensionamiento de los componentes de la red vial arterial principal.**

##### **Vía Arteria Principal (VAP) Avenida Simón Bolívar:**

- Dos semi-calzadas centrales de 8.50 m (dos carriles de 3.5 m c/u más una franja de ciclovía de 1,50 m.)
  - Dos carriles de solo bus de 3.5 m c/u
  - Un separador central de 3,0 m
  - Dos andenes de 4,0 m
- Ancho total de vía= 35.00 m

En los tramos de vía que se encuentren consolidados y cuenten con una mayor sección vial a la establecida para esta vía, se conservaran las líneas de paramento existente y las áreas entre el andén proyectado y el paramento de construcción se conservaran como áreas verdes de uso público.

### **Vía Arteria Principal (VAP) Avenida del Ferrocarril**

- Dos calzadas centrales de 8.50 m. m (dos carriles de 3.5 m c/u más una franja de ciclovía de 1,50 m.)
  - Un separador central de 3,0 m
  - Dos separadores laterales de 1.50 m c/u
  - Dos calzadas de servicio de 6.50 m c/u
  - Dos andenes de 4,0 m c/u
- Ancho total de vía = 43.0 m

### **5.3.3 Dimensionamiento de los componentes de la red vial arterial secundaria.**

#### **Vía Arteria Secundaria Tipo 1 (VAS 1)**

- Dos calzadas de 7,00 m
  - Un separador central de 3,0 m
  - Dos andenes de 4,0 m c/u
- Ancho total de vía 25.00 m

#### **Vía Arteria Secundaria Tipo 1 con ciclovía (VAS 1C)**

- Dos calzadas de 7.00 m
  - Dos carriles exclusivos para bicicletas, de 1.50 m c/u.
  - Un separador central de 3,0 m
  - Dos andenes de 4,0 m c/u
- Ancho total de vía 28.00 m

#### **Vía Arteria Secundaria Tipo 2 (VAS-2)**

- Una calzada de 10.50 m
  - Dos andenes de 4,0 m c/u
- Ancho total de vía 18.50 m

#### **Vía Arteria Secundaria Tipo 2 (VAS-2)**

- Una calzada de 10.50 m
  - Un carril exclusivo para bicicletas, bidireccional, de 2.50 m.
  - Dos andenes de 4,0 m c/u
- Ancho total de vía 18.50 m

### **5.3.4 Dimensionamiento de los componentes de la red vial colectora.**

Se determinan como componentes de la Malla vial colectora, todas aquellas vías que se definen como tales en el Plano U-2 "Plan Vial Urbano". Su sección será:

#### **Vía Colectora (VC)**

- Una calzada de 7.00 m
  - Dos andenes de 4,0 m c/u
- Ancho total de vía 15.00 m

### **5.3.5 Dimensionamiento de los componentes de la red vial local.**

Este sistema lo componen todas las vías contenidas en el área urbana y que no hacen parte del sistema vial regional, metropolitano, primario, secundario y colector del municipio. Incluye además la vía paisajística de la avenida del Río. Las secciones mínimas serán:

#### **Vía Local (VL)**



- Una Calzada de 6.0 m
- Dos Andenes de 1.50 m c/u  
Ancho total de vía 9.00 m

El ancho de calzada de 6.00 metros, podrá definirse como zona verde peatonal, su diseño en planta y perfil debe permitir a futuro la adecuada transformación a vía vehicular. La diferencia de rasante entre los andenes de una misma vía no podrá superar la exigida por la pendiente de bombeo de la calzada.

#### **Vía Paisajística Avenida del Río:**

- Ancho de Calzada de 6.0 m
- Calzada exclusiva para bicicletas: 2.50 m.
- Dos andenes de 2.00 m. c/u.  
Ancho total de vía 12,50 m.

La zona ciclo- peatonal podrá estar contenida en el área dispuesta como zona de protección y podrá configurar una franja independiente de la calzada vehicular, si se provee entre ambas una zona verde.

En la vía paisajística de la Avenida del Río, no se permitirá el desarrollo de construcciones nuevas sobre la margen derecha aguas abajo de la quebrada Dosquebradas. En las construcciones existentes sobre dicha margen que estén identificadas como de reubicación por parte del municipio, no se permitirá intervenciones de ningún tipo.

### **5.3.6 Dimensionamiento de los componentes de la red de movilidad peatonal y ciclo-rutas**

**Vía Paisajística:** Son aquellas vías periféricas a las áreas definidas en el componente ambiental como suelos de protección que articulan los desarrollos urbanísticos a estos corredores ambientales, aumentando su valor paisajístico. Las secciones mínimas serán:

- Vía paisajística: ancho mínimo 6.00 m
- Vía ciclo – peatonal: ancho mínimo: 2,50 m
- Anden: Ancho mínimo 1,50 m

La zona ciclo- peatonal podrá estar contenida en el área dispuesta como zona de protección, siempre que así sea acordado con la autoridad ambiental.

**Vías paisajísticas peatonales:** las franjas de circulación peatonal y ciclo-rutas son ejes ambientales de movilidad y pueden estar incluidas al interior de las zonas forestales protectoras de corrientes hídricas. La sección del sendero peatonal no podrá ser inferior a 1.50 metros ni superior a 3.00 metros. Las alamedas que no se localicen paralelas a calzadas vehiculares deberán estar conectadas directamente al menos cada doscientos (200) a vías públicas vehiculares o a elementos del subsistema de plazas, parques y zonas verdes de dominio público.

**Red de andenes y vías peatonales:** La distribución y seccionamiento de los elementos que las conforman se realizará con base en el diseño realizado por el interesado y aprobado por la Secretaría de Planeación, para lo cual deberá contener como mínimo una zona de arborización y amoblamiento, una zona de circulación peatonal y opcionalmente una ciclo-ruta; y cumplir con los parámetros de habitabilidad definidos en el presente Plan.

**Puentes y Túneles peatonales:** Tendrán las dimensiones que se estipulen en los respectivos diseños, y deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente en esa materia y especialmente la relacionada con la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

**Ciclo-rutas:** Éstas tendrán las dimensiones que para ello se determinen en los respectivos diseños, en todo caso no podrán tener una sección inferior a 1.50 m.

### **5.3.7 Dimensionamiento de los componentes de la red vial rural.**

Vías Rurales:

Ancho de Calzada de 6.0 m

Dos bermas de 1.0 m c/u

Dos cunetas de 0.50 m c/u

Dos retiros de 5.0 m

Ancho total de vía 19.00 m

### **5.3.8 Dimensionamiento de los componentes de la red de intersecciones.**

**Tipo 1:** Para este tipo de intersecciones se propone la siguiente configuración:

- Una Glorieta a nivel:
  - Diámetro mínimo de isla interior : 25 m.
  - Ancho mínimo de calzada: 9.00 m, para permitir el entrecruzamiento.
  - Ancho mínimo de andenes periféricos: 6.00 m, para permitir la circulación peatonal y el amoblamiento urbano.Diametro mínimo de reserva para la futura intersección de 55 metros.
- Un puente vehicular para elevar el trafico vehicular de la arteria principal sobre la glorieta.
  - Ancho de calzada de 7 metros.
  - Andenes o bordillos de seguridad de 1,50 metros.Ancho total de la estructura del puente 10 metros.

El retiro frontal mínimo medido desde los bordes laterales del puente será de 15 metros, a cualquier tipo de edificación.

**Tipo 2:** Para este tipo de intersección se propone la siguiente configuración:

- Una Glorieta a nivel:
  - Ancho mínimo de isla interior : 30.00 m.
  - Ancha de calzada: 10 .00 m para permitir los entrecruzamientos.
  - Ancho mínimo de andenes periféricos: 5.00 m.El diámetro mínimo para la reserva de la futura intersección será de 60 metros.

**Tipo 3:** Este tipo de intersección requerirá de soluciones a desnivel, resolviendo en ellas todas las necesidades de flujos presentes en estos nodos urbanos.

La implantación urbanística de estas intersecciones será contenida en el plano del Plan Vial del POT y su dimensionamiento geométrico será detallado en estudios de fase I.

Sobre estas intersecciones se tendrá un retiro frontal mínimo de 15 metros para toda nueva construcción, el cual será medido desde el borde de la intersección más cercano a esta.

**Tipo 4:** Los ajustes geométricos a estos sitios de intersección podrán definir soluciones a nivel diferentes a las glorietas, en donde la premisa fundamental será garantizar una movilidad vehicular y peatonal en condiciones optimas de seguridad y transitabilidad en donde se garantice al peatón su seguridad, para lo cual será necesario que estas intersecciones incorporen soluciones peatonales tipo puentes peatonales.

Los retiros frontales a estas intersecciones estarán dados por las secciones viales exigidas a las arterias principales y secundarias que las contienen.

**Tipo 5:** Se definen en el plano del plan vial del POT con la nomenclatura 5A, 5B y 5C, a las cuales para mejorar las condiciones de accesibilidad de zonas consolidadas del municipio se plantea la conexión de vías tipo colectoras e incluso de una vía arteria secundaria como sucede en la intersección 5C, a la que el plan vial proyecta empalmar la Avenida Molinos.

Los retiros viales que se exigirán para la construcción de nuevas edificaciones a estas intersecciones será de 30 metros, medidos desde el borde exterior de estas.

De acuerdo con su tipología, las intersecciones del sistema vial municipal están clasificadas así: ra,

Cuadro N° . Clasificación de Intersecciones según tipología.

TIPO	Nº.	UBICACIÓN
1	1A	Intersección Makro con Av. Del Ferrocarril
	1B	Intersección Postobon con Av. Del Ferrocarril
	1C	Intersección Postobon con Av. Simón Bolívar
2	2A	Intersección vía La Badea con vía La Macarena
	2B	Intersección vía La Macarena con vía de conexión Makro.
	2C	Intersección vía La Macarena con vía Av. Del Rio (conexión campestre).
	2D	Intersección puente La Alquería-Vía a La Badea
	2E	Intersección vía Las Violetas-Vía Los Lagos
	2F	Intersección Plan Parcial La Giralda
3	3A	Intersección vía El Pollo – La Romelia con vía de acceso sector Tacauma.
	3B	Intersección Av. Simón Bolívar – Av. Molinos
	3C	Intersección Av. Del Ferrocarril – Av. Del Rio (frente a Mercados).
	3D	Intersección Av. Simón Bolívar – Av. Del Rio
4	4A	Intersección vía Los Lagos sector Colegio Fabio Vásquez
	4B	Intersección vía Los Lagos-Avenida Las Torres
	4C	Intersección Av Los Molinos (sector Salesiano) – vía a Av Las Torres
	4D	Intersección Av. Los Molinos-Calle 43
	4E	Intersección Av. Simón Bolívar – Calle 43
	4F	Intersección Av. FF.CC. – Calle 34
	4G	Intersección Av. Simón Bolívar – Calle 34
	4H	Intersección vía Frailes- Vía de acceso a La Giralda
5	5A	Intersección El Mandarino (Troncal de Occidente con la Av. Simón Bolívar.
	5B	Intersección Av. Del Ferrocarril con la Av. Simón Bolívar.
	5C	Intersección La Romelia ( Av. Simón Bolívar con la vía a Boquerón.

#### CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS

Cuadro N°. Caracterización de las principales vías urbanas según trayecto.

NOMBRE	TIPO	TRAMO
Av. Simón Bolívar	VAP	Calle 14- Las Gemelas (La Romelia)
SECTOR ORIENTAL		
SECTOR LA PRADERA – FRAILES		
Av. Circunvalar	VAS 1	Cra 16B entre Av. Simón Bolívar y cl. 8B

	VAS 1	Cra 19 – Frailes- Av. Molinos
Av. La Pradera	VAS 1	Av. Simón Bolívar - Av. Circunvalar
Av. Santa Mónica	VAS1	Av. S. Bolívar - Av. Circunvalar
Av. La Esperanza	VAS 1	Av. Circunvalar – Diagonal 25- Av. Simón Bolívar- Transv.8 Troncal de Occidente
Av. Molinos	VAS 1	Glorieta La Rosa – Glorieta La Romelia.
Transversal 21	VAS 2	Av. Molinos –Altos de Santa Mónica – Cra 28 (Villa Alquín)
Vía Naranjales	VAS 1	Cra 31 (San Rafael)- Av. La Pradera – Av. Circunvalar (Las Violetas) Calle 43 - Villa del Pilar – Av. Molinos – Av. Simón Bolívar
SECTOR JAPON		
Calle 12	VC	Transv. 31 (San Rafael) Av. Santa Mónica
Calle 15 A	VC	Av. La Pradera – Av. Circunvalar (Frailes)
Cra 16 B	VC	Cll 9 – Cll 15
Calle 14, Cra 20 y 21	VC	Av. Simón Bolívar – Transv. 21
Calle 15, Cra 19	VC	Av. Simón Bolívar – Diag 25 B (Av. La Esperanza).
SECTOR B. LA PRADERA		
Diagonal 25	VC	Trnsv. 21- Cll 25
Transversal 22	VC	Diag. 25ª- Transv. 24
Transversal 24	VC	Av. La Pradera – Cll 25
Calle 25	VC	Diag. 25ª - Av. Circunvalar
SECTOR JARDIN COLONIAL		
Diagonal 42	VC	Av. La Esperanza – Av. Molinos
Transversal 26	VC	Vía Naranjales – Av. Circunvalar – Paralela Oriental.
Carrera 24	VC	Cll 44(Vía Naranjales) - Transv.26.
SECTOR SAN DIEGO		
Calle 49	VC	Av. Simón Bolívar – Av. Molinos.
Calle 53	VC	Av. Simón Bolívar – Paralela Oriental.
Calle 57	VC	Av. Simón Bolívar – Cra 20
Calle 59	VC	Cra 20-Av. Molinos-Paralela Orien
SECTOR CAMILO TORRES		
Calle 59	VC	Av. Molinos – Paralela Oriental
Calle 61	VC	Av.Simón Bolívar -Av.Molinos
Calle 64	VC	Av. Simón Bolívar - Av.Molinos – Paralela Oriental
Calle 68	VC	Av. Simón Bolívar. – Av. Molinos.-Paralela Oriental
Anillo Vial Camilo Torres	VC	Plan III
Diagonal 17	VC	Av. Simón Bolívar. – Av. Molinos.
Calle 75, Carrera 17	VC	Av. Simón Bolívar. – Cra 17- Calle 73
Carrera 20	VC	AV Molinos-Vereda Primavera(Paralela Oriental)
Calle 73	VC	Diag. 17-Av. Molinos
SECTOR OCCIDENTAL		
Av. Del Ferrocarril	VAP	Viaducto – Glorieta la Romelia
Av. Turín – La Popa	VAS 1	Av. Del Río ( Pereira)- Cll. 15 (Av. Del ferrocarril)
SECTOR ESTADIO – BOSQUES DE LA ACUARELA		
Av. El Bosque	VAS 1	Av. Simón Bolívar. (Diag. 69 Carbonero)- Av. Del Ferrocarril
Diagonal 66	VAS 1	Troncal de Occidente – Av. Del Ferrocarril
AV. Bosques de la A	VAS 1	Av. Del Ferrocarril – Glorieta. Bosques de la Acuarela

Diagonal 69	VAS 2	Av. del Ferroc-Av. el Bosque
SECTOR COMPRENDIDO: B. BUENOS AIRES – LA BADEA		
Calle 20	VAS 2	Cra. 2ª (Camp. B) – AV. Del Ferrocarril
Calle 34	VAS 2	Av. Simón Bolívar – Av. Ferrocarril - Troncal de Occidente
Calle 43	VC	AV. Simón Bolívar – Cra. 10B – AV. Del Ferrocarril
AV. Del Río	VAP	Av. Simón Bolívar - Av. Del Ferrocarril – Av. La Esperanza – Cll.15 – Cra 2ª - Av.Turín la Popa

### 5.3.9 Lineamientos para la intervención de los componentes del subsistema vial

Los proyectos que se realicen en los ejes estructurantes del subsistema vial bien sea para la construcción y adecuación de los corredores viales, o su adecuación como bulevares, paseos urbanos y similares, deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos generales:

- Recuperar la calidad paisajística y ambiental a partir del mejoramiento integral del espacio público.
- Adecuar las áreas peatonales y vincularse a los demás componentes del sistema estructurante de espacio público.
- Ampliar la oferta, variedad y calidad del conjunto del espacio público abierto y construido procurando su adecuada apropiación y mantenimiento, prioritariamente tratar los andenes, antejardines y zonas verdes, teniendo en cuenta el uso asignado.
- Valorar y proteger el patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental; así como considerar los elementos o inmuebles representativos del eje vial, de forma tal que se vinculen al proyecto.
- Proteger y recuperar los valores espaciales, ambientales y paisajísticos del eje vial.
- Conservar el componente arbóreo y el amoblamiento de interés especial, así como las edificaciones patrimoniales que sean reconocidas.
- Incorporar en el proyecto, las áreas residuales libres que se localicen en el entorno inmediato.
- Proteger las zonas verdes de buenas especificaciones que no se requieran para mejorar la sección mínima peatonal de los ejes viales y la arborización existentes.
- Dejar previsto el tratamiento y la solución de los desniveles y zonas bajas de los puentes que genere el proyecto, con el fin de evitar una inadecuada utilización.
- Dejar resuelto el manejo de redes e infraestructura de servicios públicos debidamente avalada por la empresa prestadora de servicios públicos.
- Considerar dentro del proyecto, presentando la propuesta para su solución, los sitios con algún tipo de invasión del espacio público (cerramientos, construcciones ó usos indebidos, entre otros), que se requieran para el adecuado funcionamiento del sistema de transporte y para la movilidad peatonal.
- Resolver adecuadamente los empalmes entre rasantes, las pendientes para el bombeo de aguas lluvias, los radios mínimos de giro en las esquinas.
- Ofrecer adecuadas condiciones de visibilidad para conductores y peatones.
- Evitar la interferencia de la arborización propuesta o existente con las redes aéreas de electricidad o telecomunicaciones.

#### 5.3.9.1 Lineamientos generales para la intervención de espacios peatonales en componentes del subsistema vial

La definición, intervención o adecuación de vías como corredores, paseos urbanos o similares, se deberá realizar con base en los siguientes lineamientos:

- Definir y adecuar los espacios destinados al peatón con buenas calidades ambientales y espaciales, de manera que se brinden condiciones accesibilidad, libre tránsito, comodidad y seguridad al peatón.

- Recuperar las zonas peatonales existentes respetando, como mínimo, las secciones transversales establecidas en el presente Plan para la tipología de corredor correspondiente.
- Resolver el diseño y la localización del amoblamiento urbano, considerando entre ellos las bancas, basureras, paraderos, luminarias peatonales, teléfonos públicos, mapas guías del sector, así como elementos de señalización y orientación, entre otros.
- Dar continuidad a los ejes peatonales en los cruces y complejos viales.
- Garantizar la accesibilidad para los limitados físicos y las personas con orientación disminuida.
- La superficie de los andenes deberá tratarse con materiales antideslizantes, durables, sencillos de construir y seguros para el peatón.
- Articular peatonal y paisajísticamente, las zonas forestales protectoras de corrientes hídricas con los andenes del corredor en los tramos a intervenir.
- El proyecto deberá dejar la solución a todos los accesos de los predios privados que den frente al eje vial y a los desniveles que se presenten en el mismo.

### **5.3.9.2 Parámetros generales de habitabilidad para los espacios peatonales:**

Libre Tránsito:

- Se deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad de los espacios peatonales. Los componentes del amoblamiento urbano deberán ubicarse únicamente sobre la franja de amoblamiento determinada para la sección vial correspondiente.
- Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal.
- No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes y demás espacios peatonales.
- Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones públicas o privadas deberán iniciarse únicamente a partir de la línea de paramento de construcción.

Continuidad y Tratamiento:

- Todos los andenes y espacios peatonales deberán ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes. Su diseño y construcción deberá garantizar el desplazamiento de personas con alguna limitación.
- Los accesos a los predios deberán respetar la continuidad de los andenes y demás espacios peatonales.
- Los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio, deberán cumplir con lo establecido en el presente artículo. Sólo podrá suprimirse la continuidad del andén en las áreas estrictamente necesarias para permitir el acceso vehicular.
- Cuando por efectos de la morfología el espacio para la construcción del andén presente un desnivel pronunciado respecto al nivel de la calzada, deberá adicionarse a la sección establecida en este plan, una zona de amoblamiento y ajustar sus accesos para facilitar el tránsito de personas con movilidad reducida o disminuciones sensoriales o mentales, de acuerdo con las normas técnicas y plazos definidos en las disposiciones vigentes. Dicho ajuste deberá realizarse a partir de la línea de paramento de construcción. realizar su tratamiento en forma de talud debidamente empedrado y arborizado, con una pendiente máxima del 25%. Así mismo, esta zona de amoblamiento deberá dotarse de rampas con una pendiente máxima del 8% para la comunicación peatonal entre el andén y la calzada en los puntos específicos señalados para el cruce peatonal.
- Las personas públicas o privadas que intervengan o deterioren mediante cualquier acción los andenes y demás espacios peatonales, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con

las especificaciones establecidas en el presente POT y demás normatividad vigente. Esta obligación deberá quedar consignada específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público.

- Todas las edificaciones que tengan ingreso de público, en cualquier uso, deberán ajustar sus accesos para facilitar el tránsito de personas con movilidad reducida o disminuciones sensoriales o mentales, de acuerdo con las normas técnicas y plazos definidos en las disposiciones vigentes. Dicho ajuste deberá realizarse a partir de la línea de paramento de construcción.

#### **5.3.9.3 Lineamientos generales para el manejo del espacio público en los corredores de rutas alimentadoras del sistema integrado de transporte masivo**

La intervención sobre los corredores de rutas alimentadoras se deberá realizar con base en los siguientes lineamientos:

- Se debe realizar la integración peatonal de los corredores de las rutas alimentadoras a los elementos que componen el subsistema vial.
- Para garantizar una adecuada accesibilidad peatonal al sistema los andenes deben contar con el seccionamiento para ellas establecidas en el presente Plan según la categoría de vía sobre la cual se localice el corredor del sistema.
- El proyecto deberá dejar resuelto todas las infraestructuras y obras complementarias para el adecuado funcionamiento del sistema.
- Los sitios con algún tipo de invasión del espacio público (cerramientos, construcciones o usos indebidos, entre otros), que se requieran para el adecuado funcionamiento del sistema de transporte y para la movilidad peatonal, se deberán considerar dentro del proyecto, estableciendo los correctivos necesarios para el óptimo funcionamiento.
- Los predios comprometidos en parte o en su totalidad por el sistema, deberán garantizar fachadas abiertas y usos que vitalicen el espacio público y que se encuentren permitidos para la zona en la cual se ubican. Por lo tanto, no se permiten fachadas cerradas ó culatas sobre el corredor, principalmente en el primer piso.
- El proyecto debe dejar resuelto el diseño y la localización del amoblamiento urbano como parte del espacio público, considerando entre ellos las bancas, basureras, luminarias peatonales, teléfonos públicos, mapas guías del sector, así como elementos de señalización y orientación, entre otros; los cuales deberán localizarse únicamente en la franja de amoblamiento definida en el presente Plan para la categoría de vía correspondiente.

#### **5.3.9.4 Ejes viales y medición de retiros**

Para la aplicación de las secciones viales contenidas en el POT se tomará como eje de vía el centro de la vía existente. Para las vías proyectadas en sectores no desarrollados, la Secretaría de Planeación ajustará los trazados viales y definirá los ejes correspondientes.

En todo caso la medición de los retiros a paramentos de construcción para todas las vías que conforman el subsistema vial, se tomarán a partir del eje de vía.

Los ejes viales en vías que cuenten con diseños avalados por el Comité de Proyectos Viales y demás autoridades competentes, se determinarán conforme al diseño geométrico aprobado.

Los inmuebles en que se realicen modificaciones arquitectónicas que no impliquen aumento del área construida podrán conservar el paramento de construcción existente, siempre y cuando ésta cumpla con los retiros exigidos al momento de realizar la construcción inicial.

Aquellos inmuebles en que se realicen modificaciones arquitectónicas que impliquen el aumento del área construida, deberán dejar los retiros viales correspondientes de conformidad con los seccionamientos establecidos en el presente POT.

#### **5.3.9.5 Correspondencia jerárquica y funcional entre las mallas del Subsistema Vial**

Ningún proceso de urbanización, construcción y/o subdivisión podrá alterar los trazados, seccionamientos y demás determinaciones establecidas para las diferentes mallas que conforman el subsistema vial.

Todo proceso de urbanización, construcción y/o subdivisión debe garantizar la continuidad de la malla vial secundaria construida o propuesta en los sectores aledaños al mismo. La malla vial local deberá conectarse a las vías de la malla vial secundaria a través de vías colectoras.

Solo en caso de ejecución de proyectos de infraestructura vial de carácter estatal, la Secretaría de Planeación a través del Comité Técnico de Áreas de Cesión y Vías, podrá aprobar la construcción por etapas de las vías que componen el subsistema vial, siempre y cuando se cumplan los seccionamientos y demás disposiciones contenidas en el presente POT.

#### **5.3.9.6 Ajustes al Trazado del Subsistema Vial:**

Únicamente en los casos en que por razones topográficas, geotécnicas y/o ambientales, sea indispensable realizar modificaciones al trazado de las vías que conforman las diferentes mallas del subsistema vial; la Secretaría de Planeación, en desarrollo de las Unidades de Planeamiento, podrá realizar los respectivos ajustes, siempre y cuando las modificaciones a realizar sean justificadas técnicamente.

#### **5.3.9.7 Ajustes a la distribución de secciones del Subsistema Vial:**

Únicamente en los casos en que por razones topográficas, geotécnicas y/o ambientales, sea indispensable realizar ajustes a la distribución de las secciones de las vías que conforman las diferentes mallas del subsistema vial; la Secretaría de Planeación a través del Comité de Proyectos Viales podrá autorizar las modificaciones siempre y cuando cumplan los siguientes parámetros:

- Se deberá conservar el total de la sección entre paramentos establecida en el presente POT para la categoría de vía correspondiente.
- Se conservará la sección total de la o las calzadas que hagan parte de la vía.
- No se podrán suprimir las zonas destinadas a la movilidad peatonal y su sección mínima será de 1.20 metros.

Los ajustes a la distribución de las secciones de que trata el presente artículo se realizarán mediante resoluciones expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal con fundamento en los estudios técnicos correspondientes.

#### **5.3.9.8 Continuidad de la Malla Vial**

La totalidad de los desarrollos de parcelación, urbanísticos y/o constructivos deberán cumplir con la malla vial planteada en el presente POT, garantizando igualmente la continuidad de la malla vial existente y el remate en sentido transversal en las intersecciones con vías de la malla arterial principal, secundaria y malla vial local.

#### **5.3.9.9 Vías obligadas del sistema de movilidad.**

Todas las vías consignadas en los planos G-6 “Sistema de Transporte”, U-2 “Plan vial urbano” y R-2 “Plan vial rural” del presente POT tendrá el carácter de vía obligada. Estas vías se deberán construir y ceder al municipio a título gratuito, según lo dispuesto por el plan de ordenamiento.



Todas las vías de la malla vial principal deberán ser diseñadas según las secciones definidas por jerarquía de la vía y deberán acoger para su construcción la normativa técnica vigente.

Los ejes viales que integren espacios públicos en la zona urbana y rural, deben diseñarse según las secciones definidas en el plan de ordenamiento territorial.

#### **5.3.9.10 Vinculación a la malla urbana**

En aquellas áreas por desarrollar que no estén dentro de terrenos urbanizados, no cuenten con redes de servicios públicos domiciliarios, o en las cuales las vías de acceso a una urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el tráfico originado por los desarrollos previstos, el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales y necesarias para su adecuada vinculación a la malla vial, así como disponer e incorporar las áreas de espacio público y equipamiento y la construcción de equipamiento.

#### **5.3.9.11 Construcción de vías, andenes y zonas verdes.**

Todo proyecto de edificación nueva deberá prever la construcción de la sección de la vía reglamentada para el sector que le corresponda o que afecte el predio, así como también deberá construir y/o adecuar aquellos andenes y zonas verdes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote. Se deberá además cumplir con las normas dispuestas para andenes y zonas verdes en los componentes de espacio público, ambiental y de movilidad de la presente reglamentación.

#### **5.3.9.12 Reserva de fajas para cesiones viales en los procesos de urbanización**

Cuando las vías obligadas correspondan a un tramo de vía de los sistemas nacional, regional o metropolitano que no hayan sido ejecutadas, el urbanizador deberá reservar las fajas de suelo del tramo correspondiente a su terreno.

Las vías obligadas de menor jerarquía que afecten un lote, deberán ser construidas y cedidas al municipio por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos.

Si el urbanizador no es propietario del total del área comprometida con el proyecto vial deberá construir, a partir del eje de la vía, el segmento de vía correspondiente al (o a los) frente(s) del predio a desarrollar.

El total de las vías obligadas que sean objeto de cesión al municipio, no deberá superar el 30% del área bruta del predio, salvo que se requiera un mayor porcentaje para acceder al predio. En los planes parciales, no se aplicará este porcentaje; en ellos el cumplimiento de las obligaciones viales deberá sujetarse a lo dispuesto en el reparto de cargas y beneficios del mismo plan.

#### **5.3.9.13 Calzadas de servicio**

Cuando una vía correspondiente a los sistemas troncal, regional o arterial cuya sección contemple vías de servicio paralelas, atraviese o limite un desarrollo urbanístico, estas deberán ser construidas por parte del interesado con sus respectivas zonas de transición y empalme.

#### **5.3.9.14 Reserva para intersecciones viales**

Toda actuación urbanística o constructiva deberá reservar las áreas de terreno que se vean afectadas por los retiros necesarios para construir las intersecciones viales dispuestas en el plano N° 08 Plan Vial Urbano, que hace parte integral del presente POT.

En las intersecciones que requieran solución de rotondas para garantizar el flujo vehicular de dos o más vías arterias, el diámetro mínimo interior será de 30 m. Aquellas que requieran orejas o pasos

a desnivel, deberán presentar los diseños geométricos y perfiles viales de las mismas y presentar estudio de impactos a suceder en las áreas adyacentes afectadas.

#### **5.3.9.15 Zonas verdes, andenes y antejardines**

En toda actuación urbanística las vías vehiculares que lo afecten, sea cual fuere su jerarquía, deberá disponer de retiros frontales de protección tales como las zonas verdes o de amoblamiento urbano, andenes o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía. De igual manera, los andenes en vías públicas y para nuevas construcciones se deberán acoger a las secciones mínimas y especificaciones establecidas en el presente plan.

#### **5.3.9.16 Movilidad y transporte público**

El sistema integrado de transporte público metropolitano deberá optimizar la prestación del servicio articulando y ampliando el sistema de rutas alimentadoras, rutas de transporte integradas entre sí y que relacionen diferentes sectores del municipio con el municipio de Pereira.

En las áreas de influencia de paraderos del sistema de transporte masivo o de los sitios destinados para paraderos metropolitanos, solo podrá estar ubicado el amoblamiento urbano que forme parte integral del mismo y no podrá ubicarse ningún sitio de venta formal ni informal que obstaculice la visibilidad, accesibilidad y circulación de los pasajeros.

Todo corredor definido como vía arteria principal o secundaria deberá incluir en sus diseños bahías de parqueo para el transporte público municipal, dispuestas como mínimo cada 200 m de longitud de vía, andenes con un ancho mínimo de 2 m, que deberán contemplar contar con una ampliación de 1 m adicional a su sección mínima en las zona donde deban ser ubicados paraderos.

El transporte de carga deberá circular a través de la vía regional, en caso de que necesiten movilizarse en la zona urbana se hará por las vías de la malla vial principal

#### **5.3.9.17 Accesos vehiculares a predios con frente a vías de la malla arterial principal y secundaria**

La solución de acceso vehicular a predios deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial principal y secundaria el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
  - a) El acceso deberá proveerse por una vía local existente o proyectada y no podrá estar localizado a menos de 15 m de la esquina.
  - b) En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá proveer a través de una calzada de servicio.
  - c) Solo en casos en que no sea posible resolver los accesos de acuerdo con las dos opciones anteriores, o cuando el lote, antes de surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía de la malla arterial principal o secundaria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía de la malla arterial.
2. Para predios esquineros colindantes por ambos costados con vías de la malla arterial principal o secundaria, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía de menor especificación de la malla arterial.

3. El acceso vehicular a predios desde vías de la malla arterial principal o secundaria se sujetará a las siguientes reglas:
  - a) Para establecimientos cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala metropolitana, de ciudad o zonal: El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública. En todo caso, la propuesta de atención de la demanda vehicular deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Tránsito y Transporte y la de acceso vehicular deberá cumplir las normas viales vigentes.
  - b) Para actividades de escala zonal en sectores urbanos existentes: No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala zonal.
4. En los ejes de la malla arterial principal o secundaria, sobre los cuales se desarrolla actividad comercial, los estacionamientos y las zonas de cargue y descargue deberán definirse con base en las siguientes reglas:
  - a) No generar colas sobre las vías arterias.
  - b) Minimizar los impactos en el tráfico del entorno.
  - c) En zonas desarrolladas que requieran áreas para la realización de actividades de cargue y descargue y no dispongan de ellas, las áreas requeridas para dichas actividades deberán suplirse mediante la adquisición de predios localizados a una distancia no mayor a 500 metros del entorno del predio.
  - d) En edificaciones industriales o comerciales ya desarrolladas, cuyos proyectos urbanísticos y/o constructivos aprobados hayan previsto áreas viales para maniobras de cargue y descargue que no interfieren con el funcionamiento de las vías públicas, se permitirá la utilización de dichas áreas para esos fines. La Secretaría de Tránsito y Transporte efectuará los análisis de su funcionalidad en las áreas que presenten conflictos y tomará las medidas pertinentes.

La Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal deberá exigir la adecuación de los parqueaderos y de los sistemas de control de acceso a los mismos cuando su operación genere colas sobre las vías públicas.

Para predios con frente a vías de carácter nacional de la malla arterial principal y secundaria, los accesos vehiculares y demás intervenciones sobre la zona de derecho de vía de la Nación, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 12, Numerales 12.1, 12.11 y 12.12 del Decreto Nacional 2056 de 2003 y en el instructivo “PERMISOS DE USO ZONA DE CARRETERAS, EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2056 DE 2003” o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

#### **5.3.9.18 Prohibición de estacionamientos:**

Está prohibido el estacionamiento de vehículos en los siguientes espacios públicos:

- En calzadas de vías que hagan parte de la malla arterial principal y secundaria.
- En andenes, antejardines, zonas de amoblamiento y zonas de control ambiental de todas las vías que hagan parte del subsistema vial.
- Sobre calzadas en las vías de la malla arterial principal, malla arterial secundaria y vías colectoras.

Están prohibidas las bahías de estacionamiento público anexas a cualquier tipo de vía de la malla arterial principal y secundaria. Únicamente se permiten bahías de cargue y descargue de pasajeros de transporte público individual o colectivo, bajo las condicionantes determinadas en el presente POT.

En ningún caso se autorizará la habilitación y uso temporal o permanente de las zonas verdes y andenes de las vías públicas para el estacionamiento de vehículos.

#### **5.3.9.19 Acceso a estacionamientos:**

Los estacionamientos colectivos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla arterial principal. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección se deberá localizar a una distancia mínima de 20 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.

Para la aprobación de proyectos de estacionamiento se deberán presentar, ante la Secretaría de Tránsito y Transporte, estudios de demanda y atención de usuarios que demuestren que su operación no producirá colas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda.

Los estacionamientos colectivos ubicados frente a vías de la malla arterial principal, con existencia legal y uso conforme anterior a la aprobación del presente POT, deberán presentar ante la Secretaría de Tránsito y Transporte alternativas para la mitigación del impacto que generan sobre el flujo vehicular de dichas vías. Si en alguno la alternativa presentada generase algún tipo de transformación geométrica a la vía o al equipamiento colectivo deberá ser presentada ante la Secretaría de Planeación para su aprobación.

#### **5.3.9.20 Zonas de estacionamiento permitido en vía:**

Las zonas de estacionamiento permitido en vías de la malla vial local no pierden su carácter de espacio público y no generan derechos para los particulares que por delegación de la Secretaría de Tránsito y Transporte reciban autorización temporal para recaudar los cobros por el estacionamiento vehicular.

#### **5.3.9.21 Estacionamiento en subsuelo**

El subsuelo hace parte del espacio público; en consecuencia, el Estado lo puede arrendar o conceder para ser destinado a la construcción de estacionamientos, teniendo en cuenta, además de las consideraciones para el aprovechamiento del espacio público, los siguientes aspectos:

- La infraestructura que se construya pertenece al Estado.
- El concesionario o arrendatario particular tendrá un plazo fijo determinado para usufructuar el espacio y construirá a su cargo y con la dotación aprobada por la Secretaría de Planeación Municipal, las instalaciones requeridas para el adecuado funcionamiento del estacionamiento.
- Las alturas entre placas quedarán sujetas a los requerimientos de la oferta que se pretenda servir y, por consiguiente, su disposición no se asimila a la de ningún tipo de edificio para uso humano en su interior.
- En todo caso la utilización del subsuelo en áreas que hagan parte del espacio público se regirá por las determinantes generales para la utilización subterránea de los espacios públicos que conforman el sistema de plazas, parques y zonas verdes.

### **5.3.9.22 Estudios de tránsito**

Todo proyecto de uso de equipamiento, de comercio y/o servicios de escala metropolitana y/o municipal y de grandes desarrollos habitacionales (iguales o mayores de 400 unidades de vivienda) deberá presentar un estudio de tránsito que contenga los análisis rigurosos de la situación sin proyecto y la simulación con proyecto, de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia, junto con el correspondiente plan de implantación y el diseño de las propuestas para el manejo del tráfico y la mitigación de impactos. El estudio será presentado a la Secretaría de Planeación Municipal para su presentación al Comité Técnico de Planeación, cuya aprobación es requisito previo para la aprobación de los proyectos por parte de las Curadurías Urbanas.

### **5.3.9.23 Conservación de la estructura vial en áreas con planteamientos urbanísticos aprobados**

Las zonas urbanas del Municipio con planteamientos urbanísticos debidamente aprobados por la autoridad competente y que aún no se hayan desarrollado, podrán conservar la estructura y seccionamientos viales aprobados, siempre y cuando no afecten las proyecciones de vías de la malla vial arterial, primaria y secundaria contenidas en el presente POT.

### **5.3.9.24 Conservación de las secciones de las calzadas existentes**

Cuando las secciones de las calzadas existentes sean mayores que las proyectadas en el presente Plan, se conservarán las primeras, y se exigirá el retiro reglamentado para los demás elementos que hacen parte de la sección vial.

### **5.3.9.25 Autorización para modificar una vía peatonal**

La Secretaría de Planeación a través del Comité Técnico de Planeación, podrá autorizar la modificación de una vía peatonal a una vía de tránsito vehicular, siempre y cuando se presente la sustentación técnica de dicho cambio y se cumpla con las siguientes condiciones técnicas mínimas:

- La sección entre paramentos no podrá ser inferior a la establecida en el presente POT para vías de la malla vial local, es decir 9 metros entre paramentos.
- La vía no podrá tener pendientes mayores al 12%.
- Los elementos que conforman la sección vial deberán tener las dimensiones determinadas para vías de la malla vial local, es decir:
  - Calzada de 6.00 metros
  - Dos andenes de 1.5 metros

### **5.3.9.26 Ajustes a los Componentes del Subsistema Vial**

El diseño geométrico y la distribución de las secciones de las vías contempladas en el presente POT, podrán ser ajustadas por la Secretaría de Planeación a través del Comité Técnico de Planeación, solo al momento de la formulación de los proyectos viales específicos de acuerdo con la demanda de movilidad, teniendo en cuenta las condiciones ambientales, topográficas y de usos, en los sectores servidos por los corredores viales.

Podrán presentar las propuestas de ajuste a que hace referencia el presente Artículo, las personas naturales o jurídicas o las entidades públicas o privadas interesadas en proyectos de desarrollo; dichas propuestas con su debida sustentación técnica deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación para el análisis respectivo.

### **5.3.9.27 Diseño de las vías**

Se asigna al Comité de Proyectos Viales adscrito a la Secretaría de Planeación Municipal, la función de aprobar el diseño de las vías del Plan Vial que ella no realice, de acuerdo con los

lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, así como las demás normas técnicas y legales vigentes.

### **5.3.9.28 Circulación peatonal sobre puentes vehiculares**

Los puentes vehiculares deberán contar con andenes laterales de 1.20 metros como mínimo. Su construcción deberá cumplir la normatividad relacionada con las personas con limitaciones de movilidad.

## **6 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

### **6.1 CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Constituyen el sistema de servicios públicos domiciliarios los siguientes subsistemas:

- Subsistema de Acueducto
- Subsistema de Alcantarillado
- Subsistema de Energía Eléctrica y Alumbrado público
- Subsistema de Comunicaciones
- Subsistema de Aseo
- Subsistema de Gas

#### **6.1.1 Servicio público de acueducto**

Las Empresas prestadoras del servicio público de acueducto y las entidades comunitarias que presten el servicio son las responsables del suministro de agua potable a los pobladores del municipio del Dosquebradas. Para efectos de garantizar la cobertura deberán ajustar sus Planes Maestros y Planes de Inversión para cubrir la demanda tanto en las áreas urbanas como en las rurales. En los términos señalados por la ley 142 de 1994, una vez se disponga de una infraestructura de acueducto que garantice la provisión de agua potable, los usuarios deben conectarse a la misma.

#### **6.1.2 Servicio público de alcantarillado**

Las Empresas prestadoras del servicio público de alcantarillado y las entidades comunitarias que presten el servicio deben ajustar sus respectivos Planes Maestros y ejecutar las acciones pertinentes con el propósito de dar cumplimiento a las directrices del Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado y a los PSMV aprobados por la autoridad ambiental mediante acto administrativo.

Toda infraestructura sanitaria para los nuevos desarrollos urbanísticos deberá separar las redes de alcantarillado para aguas lluvias y para aguas residuales.

Las Empresas prestadoras del servicio de alcantarillado deben realizar estudios para el diseño de un sistema de colectores de aguas lluvias con disposición directamente a las quebradas.

Las Empresas prestadoras del servicio público de alcantarillado deben participar en la construcción de la Planta Metropolitana de Tratamiento de Aguas Residuales, de acuerdo con lo dispuesto en el convenio metropolitano suscrito entre las Empresas Aguas y Aguas de Pereira, Serviciudad, Acuaseo y la Carder.

El saneamiento hídrico de los desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el sector rural se hará de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 3930 del 2010 "Por el cual se reglamenta parcialmente el Título I de la Ley 9ª de 1979, así como el Capítulo II del Título VI -Parte III- Libro II del Decreto-ley 2811 de 1974 en cuanto a usos del agua y residuos líquidos y se dictan otras disposiciones"

Para población rural en general, se debe implementar programas encaminados a lograr el saneamiento hídrico, mediante redes de conducción y tratamiento adecuado de las aguas servidas domésticas y de procesos agrícolas, en los términos señalados en el Decreto 3930 del 2010 y las demás normas que lo modifiquen o adicionen.

### 6.1.3 Servicio público de energía

Se establecen las siguientes condiciones generales para la prestación del servicio público de energía eléctrica:

- **Ajuste de redes a normativa del RETIE:** Para una adecuada prestación del servicio, las empresas prestadoras del servicio de energía eléctrica deberán ajustar la instalación de líneas de alta y media tensión en cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución 180398 del 7 de abril de 2004 – RETIE-, en los términos que en ella se establecen.
- **Reubicación de redes y elementos de soporte:** Las empresas prestadoras del servicio público de energía deben iniciar un proceso de reordenamiento de la infraestructura que obstaculice el desarrollo de los proyectos especiales (plan parcial centro, autopista del café, eje de actividad económica especial Troncal de Occidente) identificados en el presente POT.
- **Cobertura en suelo rural:** Las Empresas prestadoras del servicio público de energía deben procurar garantizar la cobertura y continuidad en el sector rural municipal.
- **Redes de energía en nuevos desarrollos urbanísticos:** Se respetarán los corredores de afectación de las líneas de alta tensión para desarrollar proyectos urbanísticos.

Se exige a los nuevos desarrollos urbanísticos que sean clasificados como estratos cuatro o mayores, la implementación de canalización subterránea de las redes de energía y telefonía sobre las vías arterias principales y secundarias de la malla vial que adopte el plan.

Se debe proyectar la canalización de redes de energía y telefonía en la zona del centro, iniciando estas acciones con el proyecto de plan parcial de renovación urbana del centro C.A.M.

### 6.1.4 Servicio de alumbrado público

Las Empresas prestadoras del Servicio de Alumbrado Público tienen la obligación de garantizar la cobertura y continuidad en la prestación del servicio en los espacios públicos, equipamientos colectivos y ejes viales del perímetro urbano y de expansión municipal.

### 6.1.5 Servicio público de aseo

Las Empresas prestadoras del servicio público domiciliario de aseo deben ajustar los Planes de Acción a lo dispuesto por el Decreto 600 de 2005: PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS PGIR's DOSQUEBRADAS y el decreto Nacional 1713 de 2.002 o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Deben garantizar la cobertura total al interior del perímetro urbano y proyectar la capacidad en las zonas de expansión en un término de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial.

Se establecen las siguientes condiciones generales para la prestación del servicio público de aseo:

- **Disposición final de residuos sólidos:** Las Empresas prestadoras del servicio público de aseo deben realizar la respectiva disposición final de residuos sólidos en Rellenos Sanitarios debidamente certificados.

- **Disposición final de escombros:** La disposición final de escombros debe realizarse en los sitios dispuestos por la Secretaría de Planeación y el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos. Se prohíbe cualquier botadero a cielo abierto en el territorio municipal.
- **Control y seguimiento:** La Secretaría de Planeación realizará el control integral y seguimiento a los operadores del servicio público domiciliario de aseo, para el cumplimiento de los programas dispuestos PGIRS.

#### **6.1.6 Servicio público de gas natural y GLP:**

El servicio de gas natural está conformado por los gasoductos de transporte, las estaciones receptoras, los gasoductos de distribución y las estaciones de medición y regulación.

Las Empresas prestadoras del Servicio Público de Gas Natural Domiciliario, deberán:

1. Derivar sus redes secundarias del plan maestro de gas, proyectada para nuevos desarrollos urbanísticos bajo las franjas de amoblamiento y los corredores definidos para ese efecto a lo largo del trazado de las vías arterias, colectoras y de las vías locales propuestas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Realizar las instalaciones de redes primarias, ubicar las estaciones de regulación y medición basados en el Plan de Ordenamiento Territorial y bajo los lineamientos de la Oficina de Planeación Municipal, teniendo en cuenta el trazado de las redes troncales y anillos de distribución en la zona urbana y la programación de construcción de obras de infraestructura; además, deberán proyectar el tendido de redes para prestar el servicio a las zonas de expansión.
3. Cumplir lo establecido en la norma técnica Icontec NTC 2505, o las que la sustituyan, modifiquen o complementen.
4. Disponer de un plan de contingencia para la atención de emergencias, ajustado a la normativa sobre construcción sismorresistente, la microzonificación Sísmica de Dosquebradas o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; este Plan deberá ser revisado y ajustado anualmente, en coordinación con la autoridad ambiental y las entidades de control y socorro del Municipio.

#### **6.1.7 Servicio público de telecomunicaciones.**

Las empresas prestadoras del servicio de telefonía deben adoptar las nuevas tecnologías derivadas del sistema con el fin de garantizar los servicios que se están implementando y proyectarlos a las zonas que puedan requerir estos servicios.

Las Empresas prestadoras de otros servicios de acceso público deben procurar garantizar cobertura dentro del perímetro urbano y zonas de expansión, calidad y continuidad teniendo en cuenta la normatividad vigente para la prestación de:

- Televisión por suscripción por cable
- Internet
- Red digital de servicios integrados (voz, datos, imagen).

### **6.2 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS**

#### **6.2.1 Certificación sobre disponibilidad de servicios públicos domiciliarios**

En cumplimiento de lo dispuesto en el decreto 1469 de 2010, la expedición de licencia de urbanización para cualquier actuación urbanística que pretenda ser desarrollada en suelo urbano y de expansión estará sujeta a la presentación de certificación expedida por las empresas de



servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de esta. La disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

En la certificación expedida por las empresas prestadoras del servicio al urbanizador, se definirá con precisión el responsable de la construcción de las redes. El plazo para la ejecución de las redes no podrá superar el tiempo de vigencia de la licencia de urbanismo.

### **6.2.2 Cesión obligatoria de redes de servicios.**

Toda la infraestructura de servicios de acueducto y alcantarillado deberá ser cedida a la empresa prestadora de servicios mediante un acta en la cual se reciba a conformidad el inventario total de la tubería y accesorios hidráulicos con su respectiva certificación de calidad y la póliza de estabilidad de las obras por un término de cinco años a partir de la fecha de la entrega. una vez cumplidos los requerimientos anteriores, la empresa prestadora de los servicios será responsable del mantenimiento de las redes.

### **6.2.3 Ajuste a las disposiciones de orden nacional para los entes prestadores de servicios de orden comunitario**

Los prestadores de servicios públicos de orden comunitario deberán ajustarse a las disposiciones de orden nacional respecto a implementación de esquemas tarifarios, cobertura, número de usuarios, micromedición, control de pérdidas y demás aspectos contenidos en la ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios y las demás normas que los adicionen, complementen o modifiquen.

### **6.2.4 Manejo de residuos sólidos en suelo rural.**

La recolección, transporte y disposición de los residuos sólidos como parte integral del saneamiento ambiental del sector rural se hará conforme a lo dispuesto en el Decreto 583 de 2010– Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos Municipales y Disposición final de Escombros – PGIRS Dosquebradas.

## **7 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

“Constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa y pasiva para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiros de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos domiciliarios, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como los elementos

vegetativos, así como las arenas y corales y en general por todas las zonas existentes y debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituye por consiguiente, zonas para uso y disfrute colectivo" (Ley 9ª de 1.989 Art. 5).

## **7.1 MARCO DE REFERENCIA**

Pensar en el espacio público para el municipio de Dosquebradas es visualizar la imagen de esa gran masa verde que corresponde al paisaje natural de la ciudad y que no solo la enmarca sino que se filtra a través de las vías y del paisaje artificial conformado por contenedores en los que habita y produce la ciudad; evidente por lo demás tanto para quien la recorre peatonal como vehicularmente.

El sistema ambiental del municipio de Dosquebradas, representado principalmente en sus quebradas presentes a lo largo del casco urbano y procedentes de la zona rural en donde el paisaje es protagonista no solo en el ámbito municipal sino metropolitano y regional; hacen de este municipio un territorio con unas características paisajísticas importantes, al punto de convertir este elemento natural en el componente principal de la espacialidad pública y estructurador de la realidad urbana, el cual se encuentra sin intervenir o intervenida parcialmente.

El paisaje está a disposición de la simple y llana contemplación pero sujeto al desuso, cuando en realidad la sola observación lo sugiere como el elemento vinculante, ordenador e integrador del territorio.

De otro lado el crecimiento de la ciudad en los últimos años y su transformación en la identidad de ciudad dormitorio a ciudad residida o habitada han hecho evidente la necesidad de un crecimiento planificado, equilibrado e integral en el que simultáneamente al crecimiento poblacional y constructivo se consoliden, los sistemas de movilidad, equipamientos y especialidades públicas, entre otros, con los que puedan suplirse las necesidades de los ciudadanos, asociadas a la prestación de los servicios básicos y de diversión, esparcimiento y manifestación públicos.

La linealidad transversal de la plataforma ambiental en el territorio insinúa la incorporación de nuevos conceptos en la conformación del espacio público, más allá de las plazas, parques y zonas verdes convencionales; conceptos como las alamedas, arboledas, bulevares, calles parque, malecones y parques lineales entre otros, hacen parte de una lista de posibles intervenciones sobre el territorio que favorecerían: la movilidad peatonal; la activación del paisaje como elemento ordenador y ornamental o estético de la ciudad y la generación de movیلidades alternativas que aún no cobran mucha fuerza en nuestras ciudades tales como cicloruta y/o ciclovias.

### **7.1.1 Elementos constitutivos y complementarios del sistema de espacio público**

Los elementos estructurantes generales del espacio público del municipio son:

- Elementos Constitutivos Naturales del Sistema de Espacio Público
- Elementos Constitutivos Artificiales o Construidos del Sistema de Espacio Público
- Elementos Complementarios del Sistema de Espacio Público

Serán también elementos estructurantes del sistema de espacio público las cesiones de suelo público o privado que se reserven para el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad de vida de los habitantes en los desarrollos urbanísticos que se efectúen en el suelo del municipio de Dosquebradas, las cuales deberán integrarse a los sistemas o subsistemas de espacio público y equipamiento colectivo y al sistema vial y de transporte.

#### **7.1.1.1 Elementos constitutivos naturales del sistema de espacio público:**

Los principales elementos constitutivos del sistema de espacio público determinados en el presente Plan de ordenamiento territorial, responden a las características propias que la base ambiental ofrece y constituyen los ordenadores primarios de ésta. La estructura espacial del municipio se encuentra condicionada por las características del medio natural y su relación con los elementos naturales de escala regional. Bajo este criterio, el sistema de espacio público está integrado principalmente por las zonas forestales protectoras de la quebrada Dosquebradas y las de sus quebradas tributarias, por los elementos orográficos que conforman y determinan la microcuenca de la quebrada Dosquebradas y por las demás áreas de importancia ambiental y ecológica definidas en los planos U-1 “Zonificación ambiental urbana” y R-1 “Zonificación ambiental rural,” que reúnen los demás elementos relacionados en el decreto 1504 de 1998.

#### **7.1.1.2 Elementos constitutivos artificiales o contruidos del espacio público**

Los elementos constitutivos artificiales o contruidos que conforman o estructuran el Sistema general de espacio público en el municipio son:

- Las Plazas, Parques y Zonas Verdes
- Las Centralidades.
- La infraestructura del Sistema de Movilidad
- Los Equipamientos Colectivos.
- Los Elementos de Interés Patrimonial y Arqueológico.
- La infraestructura del Sistema de Servicios Públicos.

Los elementos al interior de cada clasificación se determinarán según su cobertura territorial dentro del sistema, así: elementos de escala metropolitana y regional, municipal, comunal, barrial o zonal.

**Parques:** Constituyen estas áreas los Parques Regionales Naturales y otros parques de especial significación y jerarquías urbanas y ambientales, existentes y propuestas, como se relaciona a continuación:

1. Parques de escala metropolitana o regional: Son espacios naturales de propiedad municipal de gran dimensión e importantes valores paisajísticos y ambientales, destinados a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos para el disfrute comunitario a nivel metropolitano o regional.
2. Parques de escala municipal: Son grandes espacios libres de propiedad municipal, localizados en suelo urbano o rural, destinados a la recreación activa y pasiva y a la generación de valores paisajísticos y ambientales, cuyo objetivo es dar servicio a todos los habitantes de la ciudad.
3. Parques de escala comunal: Son áreas libres, con una dimensión variable, destinada a la satisfacción de las necesidades de recreación activa y pasiva de un grupo de barrios, pertenecientes a una o varias unidades de planeamiento.
4. Parques de escala barrial: Son áreas libres, destinadas a la recreación y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de un barrio, de una zona o de un asentamiento poblado resultantes del proceso de urbanización o parcelación.

Los nuevos parques generados por efecto del desarrollo por urbanización o parcelación, en los suelos urbanos, de expansión y rurales, harán parte del sistema de parques municipales. La preservación, manejo, intervención y uso de los parques serán definidos en el Plan Maestro del Espacio Público que elaborará la Secretaria de Planeación Municipal, el cual deberá armonizarse y complementarse con los planes de manejo ambiental, en los casos que corresponda.

**Plazas y Plazoletas:** Constituyen estas áreas los espacios públicos abiertos tratados como zonas duras, destinados al ejercicio de actividades de carácter cívico y representativo de convivencia ciudadana como se relaciona a continuación:

- Plazas y plazoletas de carácter histórico, fundacional o de referencia institucional.
- Plazas y plazoletas urbanas.
- Plazas y plazoletas rurales.

**Zonas Verdes:** Constituyen estas áreas las zonas verdes públicas integrantes del subsistema vial, las zonas verdes residuales de los desarrollos urbanos y las áreas verdes producto de cesiones por los desarrollos urbanísticos y/o constructivos que no se encuentren específicamente identificados como plazas, parques y miradores panorámicos; como se relaciona a continuación:

- Franjas entregadas sobre los Corredores ambientales de las quebradas.
- Zonas verdes pertenecientes al subsistema vial.
- Zonas verdes vinculadas a equipamientos colectivos
- Áreas residuales en desarrollos urbanísticos completos e incompletos
- Áreas entregadas como cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público.

**Miradores:** Son sitios localizados bien sea en áreas constitutivas naturales del espacio público o vinculadas a los elementos del subsistema vial, que debido a su localización estratégica ofrecen la valoración visual del paisaje.

#### **7.1.1.3 Elementos constitutivos complementarios del espacio público.**

Son elementos constitutivos complementarios del espacio público los siguientes:

- El mobiliario urbano.
- La vegetación intervenida.
- Los monumentos conmemorativos y los objetos artísticos localizados en el espacio público.
- Otros elementos pertenecientes a bienes de propiedad privada, tales como cerramientos, antejardines, pórticos, fachadas y cubiertas, en los términos establecidos en la ley.

## **7.2 DIAGNÓSTICO**

Dosquebradas ha tenido dificultades para ejercer un control efectivo en materia de espacio público, y es por ello que presenta un alto déficit de zonas verdes y espacios públicos de uso efectivo para la recreación.

Como resultado de una serie de intervenciones públicas y privadas en forma desarticulada, el Municipio no dispone de un verdadero sistema de espacios públicos, lo que ha impedido la consolidación de éstos como un elemento estructurante y articulador de ciudad.

Igualmente la falta de cultura ciudadana que promueva el respeto por el espacio público y su uso, la falta de vigilancia y el control efectivo por parte de la administración pública han obstaculizado su adecuado funcionamiento.

En el ámbito rural, el municipio posee escenarios de gran valor como el Alto del Nudo, el Alto del Oso, el Alto del Toro, que no cuentan con una reglamentación para su uso y protección, y su valor paisajístico está prácticamente desaprovechado.

La nueva mirada que se le quiere dar ahora al municipio como “Municipio Cuenca” o “Municipio entre ríos”, requiere entonces de una política de intervenciones puntuales y concretas que

garanticen la recuperación de los corredores ambientales de manera que estos se conviertan en el elemento estructurante del sistema de espacio público municipal.

### **7.2.1 Situación actual<sup>4</sup>**

El municipio de Dosquebradas, no obstante contar con un gran potencial ambiental, tiene un alto déficit de espacio público efectivo producto del crecimiento fragmentado y desordenado de la ciudad y de la falta de políticas y reglamentación claras que garanticen la generación de espacio público y equipamiento colectivo en función de su crecimiento.

Las zonas verdes entregadas al municipio como áreas de cesión suman aproximadamente 83.788 m<sup>2</sup>, (equivalentes a 0,47 m<sup>2</sup>/hab.) pero en la actualidad estas zonas se encuentran atomizadas y en general inaccesibles sin prestar un servicio óptimo como espacio público.

La sumatoria de áreas de parques de todas las escalas (metropolitanos, municipales, barriales y locales, alcanza apenas 249.346 m<sup>2</sup>, lo cual significa que, para la población estimada del municipio en 2013, el índice de espacio público efectivo en suelo urbano es de apenas 1,27 m<sup>2</sup> por habitante.

El déficit se evidencia al comparar esa cifra con el estándar mundial mínimo definido por la ONU de 15.00m<sup>2</sup>/habitante. Sin embargo, la problemática es mucho más crítica si se considera que no sólo hay carencia de espacios públicos sino que hay un gran desaprovechamiento de las condiciones ambientales del municipio, pues una buena parte de las rondas de las quebradas, se encuentran invadidas y en un alto grado de contaminación.

### **7.2.2 Inventario de elementos constitutivos del sistema de espacio público.**

#### **7.2.2.1 Parques municipales y locales.**

Hacen parte de este subsistema los parques municipales y locales, las unidades deportivas y las áreas de cesión producto de procesos de urbanización y de los desarrollos en zonas de expansión urbana.

El estado de los parques dentro del municipio es variable, algunos de ellos cuentan con un adecuado mantenimiento por parte del municipio y las juntas de acción comunal; sin embargo algunos otros carecen de dotación de infraestructura para la recreación y el deporte, estos deberán ser objeto de mejoramiento y recuperación conforme a los diferentes tipos de actuación previstos para los elementos constitutivos artificiales del espacio público.

#### **7.2.2.2 Áreas de Manejo Especial.**

Son áreas de interés estratégico por su cobertura vegetal, fauna, microfauna y/o recurso hídrico existente, cuyo objetivo principal es involucrar la dimensión ambiental al sistema de espacios públicos para alcanzar en el mediano y largo plazo un aprovechamiento de éstas, mediante la implementación de proyectos ecoturísticos, recreativos y educativos que valoren y potencien su inmensa riqueza ambiental y paisajística. Complementario a estos proyectos se deben implementar programas de educación e investigación ambiental orientados a concientizar a la población para que conserve y valore el paisaje y sus recursos naturales.

---

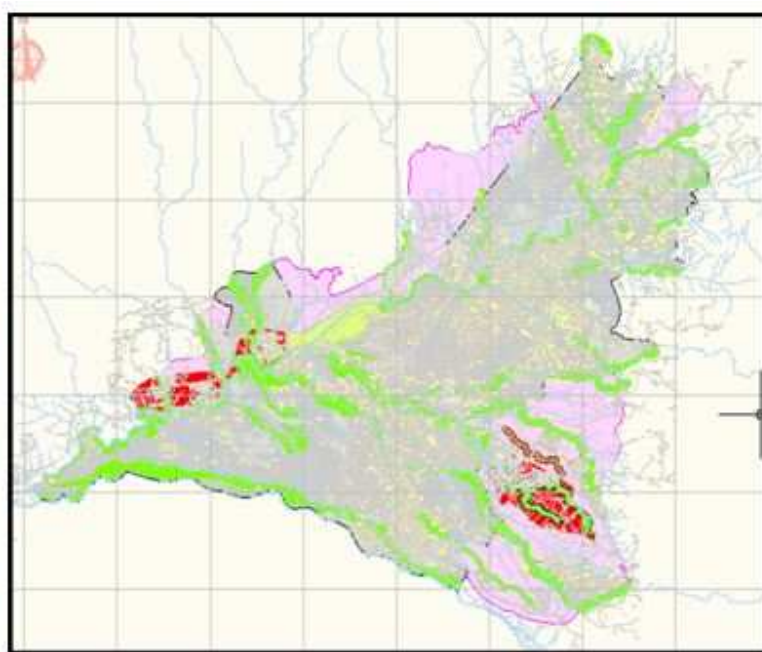
<sup>4</sup> La información aquí suministrada esta soportada por datos entregados por la dependencia almacen del municipio que esta vinculada al área administrativa y por tal razón puede ser susceptible a variaciones ya que algunos predios pueden estar en proceso de inventario, titularización o registro.

Cualquier tipo de intervención en estas zonas deberá estar coordinada con la autoridad ambiental con la que se implementará un plan de manejo que garantice su disfrute colectivo y las proteja de los efectos que el turismo pueda tener.

El municipio cuenta con sitios como: La Ladera Norte del Río Otún, los Lagos de la Pradera, el Ecosistema Roca Verde, Agüita Montebonito y humedales de La Macarena.

### 7.2.2.3 Corredores ambientales.

Constituidos por las zonas de protección ambiental de los principales ríos y quebradas, incluyendo las áreas adyacentes que por sus características permitirían ser utilizados como parques recreativos, educativos, canchas deportivas, ciclovías, miradores y estaderos integrados al espacio público mediante la provisión de vías marginales paisajísticas que posibiliten su disfrute. Se constituyen en el patrón de ordenamiento del sistema de espacios públicos del municipio, tanto en áreas urbanas y de expansión como en la rural, ya que a partir de ellos se estructura todo el sistema. El inventario de rondas de quebradas y suelos de protección existentes en el área urbana del municipio se presenta en el Cuadro de áreas de suelos de protección en suelo urbano.



**CUADRO DE AREAS DE SUELOS DE PROTECCION EN SUELO URBANO.**

Identificación	AREA m2	Identificación	AREA m2
PROT-1	1.624,51	PROT-16	177.550,49
PROT-2	248,46	PROT-17	32.165,27
PROT-3	1.644,96	PROT-18	12.333,90
PROT-4	171.325,05	PROT-19	214.596,65
PROT-5	39.643,13	PROT-20	2.353,53
PROT-6	18.499,60	PROT-21	3.311,10
PROT-7	52.303,70	PROT-22	86.231,52
PROT-8	44.403,22	PROT-23	47.124,06
PROT-9	65.508,21	PROT-24	28.643,25
PROT-10	626.299,44	PROT-25	31.305,90
PROT-11	44.331,50	PROT-26	31.960,43
PROT-12	81.300,45	PROT-27	34.976,92
PROT-13	21.387,43	PROT-28	38.691,04
PROT-14	28.645,33	PROT-29	17.137,07
PROT-15	94.742,84	PROT-30	2.968,31
<b>SUBTOTAL ÁREA SUELOS DE PROTECCIÓN</b>			<b>2.053.257,27</b>
<b>HIPÓTESIS 1: UTILIZACION DEL 50% COMO E.P.</b>			<b>1.026.628,64</b>
<b>INDICE RESULTANTE:</b>			<b>5,37m2/Hab</b>

#### 7.2.2.4 Zonas de Restricción Ambiental

Áreas de amenazas y riesgos no mitigables que de tener características paisajísticas y/o ambientales podrían vincularse al espacio público. Sobre ellas no puede localizarse asentamientos humanos.

#### 7.2.2.5 Parques Metropolitanos

El municipio en la actualidad solo cuenta con una infraestructura recreativa de escala metropolitana, en el parque Metropolitano Lago de la Pradera.

#### 7.2.2.6 Parques Municipales

Áreas caracterizadas por su influencia y cobertura metropolitana y por sus potencialidades naturales, paisajísticas y ambientales involucrando actividades recreativas, deportivas y/o turísticas.

ESPACIOS PUBLICOS DE ESCALA METROPOLITANA	
PARQUES	AREA m2
PARQUE METROLITANO LAGOS DE LA PADRERA	74.140,02

ESPACIOS PUBLICOS DE ESCALA MUNICIPAL	
PARQUE	AREA (m2)
CANCHAS Y PLAZOLETA SAN MARCOS	5.445,87
ESTADIO DE FUTBOL MUNICIPAL	76.083,00
PLAZOLETA CENTRO COMERCIAL EL PROGRESO	3.563,91
PLAZOLETA CAM	5.650,00
SUBTOTAL	90742,78

#### 7.2.2.7 Parques de escala comunal

Son áreas libres, con una dimensión variable, destinada a la satisfacción de las necesidades de recreación activa y pasiva de un grupo de barrios, pertenecientes a una o varias unidades de planeamiento.

#### 7.2.2.8 Parques de escala barrial

Son áreas libres, destinadas a la recreación y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de un barrio, de una zona o de un asentamiento poblado resultantes del proceso de urbanización o parcelación.





Cuadro resumen  
Caracterización del espacio público efectivo actual, suelo de protección de rondas de quebrada  
y áreas receptoras de espacio público propuestas

<b>CUADRO DE ESPACIOS PUBLICOS ESCALA BARRIAL</b>	
<b>PARQUES</b>	<b>AREA m2</b>
PARQUE LOS PINOS	1.076,97
CANCHAS LOS GUAMOS	367,20
CANCHAS BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA 2	494,89
CANCHA LAS ACACIAS	1.148,32
CANCHA B. CESAR AUGUSTO	346,00
PARQUE BARRIO EL CARBONERO 2	1.074,88
PARQUE BARRIO LA MARIANA	1.686,62
CANCHA BARRIO LA MARIANA	2.159,39
PARQUE CRA 18B CALLE 73A	1.625,43
PARQUE BARRIO VENUS	873,13
PARQUE SECTOR CAMILO TORRES	1.037,08
PARQUE LA CAPILLA	1.671,15
CANCHAS BARRIO LA CAPILLA	2.529,85
PARQUE B. SANTA TERESITA	1.491,86
CANCHA SECTOR VILLA DEL CAMPO	925,62
CANCHA SECTOR SAN FELIX	921,22
PARQUE BARRIO SANTA ISABEL	2.758,65
PARQUE BARRIO GUADALUPE	3.222,82
PARQUE BARRIO BUENOS AIRES	471,80
PARQUE BARRIO LOS NARANJOS	3.010,59
PARQUE BARRIO SAN FERNANDO	1.309,36
PARQUE B. EL MODELO	876,56
PARQUE BARRIO EL MARTILLO	276,00
PARQUE BARRIO EL MARTILLO	915,55
PARQUE LOS MOLINOS	664,63
PARQUE BARRIO CAMBULOS	1.268,47
PARQUE BARRIO EL PROGRESO	1.904,07
PARQUE B. LOS GUADUALES	2.897,38
CANCHAS B. LOS GUADUALES	1.527,27
PARQUE CAMPESTRE B	13.190,35
CANCHA DE FUTBOL CAMPESTRE B	2.932,35
PARQUE B. LOS OLIVOS	649,62
PARQUE B. LOS OLIVOS	818,26
PARQUE CAMPESTRE D	8.270,14
CANCHA CAMPESTRE A	758,54
CANCHA SECTOR MARACAY	1.052,43
CANCHA SECTOR MERCAMAS LA PRADERA	1.156,08
PARQUE B. LA GRACIELA	183,58
PARQUE B. VALHER	5.666,22
CANCHA B. SANTA MONICA	385,78
PARQUE SECTOR B. LA AURORA	3.176,04
PARQUE B. LAS VIOLETAS	522,23
CANCHA ALTOS DE SANTA MONICA	1.003,99
PARQUE SECTOR LA SULTANA	1.525,27
PARQUE ALTOS DEL EDEN	614,74
CANCHA BARRIO LOS LIBERTADORES	346,00
PARQUE B. SAN FELIX	1.679,00
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>84.463,38</b>

CUADRO DE AREAS DE SUELOS DE PROTECCION		CUADRO DE ESPACIOS PUBLICOS URBANOS	
PROTECCION	AREA m2	PARQUES	AREA m2
PROT-1	1.624,51	PARQUE LOS PINOS	1.076,97
PROT-2	248,46	CANCHAS LOS GUAMOS	367,20
PROT-3	1.644,96	CANCHAS BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA 2	494,89
PROT-4	171.325,05	CANCHA LAS ACACIAS	1.148,32
PROT-5	39.643,13	CANCHA B. CESAR AUGUSTO	346,00
PROT-6	18.499,60	PARQUE BARRIO EL CARBONERO 2	1.074,88
PROT-7	52.303,70	PARQUE BARRIO LA MARIANA	1.686,62
PROT-8	44.403,22	CANCHA BARRIO LA MARIANA	2.159,39
PROT-9	65.508,21	PARQUE CRA 18B CALLE 73A	1.625,43
PROT-10	626.299,44	PARQUE BARRIO VENUS	873,13
PROT-11	44.331,50	PARQUE SECTOR CAMILO TORRES	1.037,08
PROT-12	81.300,45	PARQUE LA CAPILLA	1.671,15
PROT-13	21.387,43	CANCHAS BARRIO LA CAPILLA	2.529,85
PROT-14	28.645,33	PARQUE B. SANTA TERESITA	1.491,86
PROT-15	94.742,84	CANCHA SECTOR VILLA DEL CAMPO	925,62
PROT-16	177.550,49	CANCHA SECTOR SAN FELIX	921,22
PROT-17	32.165,27	PARQUE BARRIO SANTA ISABEL	2.758,65
PROT-18	12.333,90	PARQUE BARRIO GUADALUPE	3.222,82
PROT-19	214.596,65	PARQUE BARRIO BUENOS AIRES	471,80
PROT-20	2.353,53	PARQUE BARRIO LOS NARANJOS	3.010,59
PROT-21	3.311,10	PARQUE BARRIO SAN FERNANDO	1.309,36
PROT-22	86.231,52	PARQUE B. EL MODELO	876,56
PROT-23	47.124,06	PARQUE BARRIO EL MARTILLO	276,00
PROT-24	28.643,25	PARQUE BARRIO EL MARTILLO	915,55
PROT-25	31.305,90	PARQUE LOS MOLINOS	664,63
PROT-26	31.960,43	PARQUE BARRIO CAMBULOS	1.268,47
PROT-27	34.976,92	PARQUE BARRIO EL PROGRESO	1.904,07
PROT-28	38.691,04	PARQUE B. LOS GUADUALES	2.897,38
PROT-29	17.137,07	CANCHAS B. LOS GUADUALES	1.527,27
PROT-30	2.968,31	PARQUE CAMPESTRE B	13.190,35
		CANCHA DE FUTBOL CAMPESTRE B	2.932,35
		PARQUE B. LOS OLIVOS	649,62
		PARQUE B. LOS OLIVOS	818,26
		PARQUE CAMPESTRE D	8.270,14
		CANCHA CAMPESTRE A	758,54
		CANCHA SECTOR MARACAY	1.052,43
		CANCHA SECTOR MERCAMAS LA PRADERA	1.156,08
		PARQUE B. LA GRACIELA	183,58
		PARQUE B. VALHER	5.666,22
		CANCHA B. SANTA MONICA	385,78
		PARQUE SECTOR B. LA AURORA	3.176,04
		PARQUE B. LAS VIOLETAS	522,23
		CANCHA ALTOS DE SANTA MONICA	1.003,99
		PARQUE SECTOR LA SULTANA	1.525,27
		PARQUE ALTOS DEL EDEN	614,74
		PARQUE METROLITANO LAGOS DE LA PADRERA	74.140,02
		PLAZOLETA CENTRO COMERCIAL EL PROGRESO	3.563,91
		ESTADIO DE FUTBOL MUNICIPAL	76.083,00
		PLAZOLETA Y CANCHAS SAN MARCOS	5.445,87
		CANCHA BARRIO LOS LIBERTADORES	346,00
		PARQUE B. SAN FELIX	1.679,00
		PLAZOLETA CAM	5.650,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.053.257,27</b>	<b>TOTAL</b>	<b>249.346,18</b>
<b>UTILIZACION DEL 50%</b>	<b>1.026.628,64</b>		
<b>INDICADOR E.P ( incremento por adiccion del 50% rondas de quebrada)</b>	<b>5,37m2/Hab</b>	<b>INDICADOR E.P EFECTIVO POR HABITANTE ( Dato habitantes municipio 194.976)</b>	<b>1,27m2/Hab</b>

## 7.3 FORMULACIÓN

### 7.3.1 Indicadores y metas de cobertura para el sistema de espacio público.

El Decreto 1504 de agosto 4 de 1.998 (Capítulo II artículo 14), dispone que el índice mínimo de espacio público efectivo para ser obtenido por las áreas urbanas de los municipios dentro de las metas y programas a largo plazo establecidos por los Planes de Ordenamiento Territorial es de 15 metros cuadrados por habitante. En Dosquebradas el índice actual representa escasamente 1.27 M2 por habitante.

Se reconocerá como espacio público efectivo todo espacio reconocido como zona verde, parque, plaza y plazoleta, asociado a una actividad lúdica, recreativa o contemplativa para la comunidad, cuyas características físicas permitan albergarla y garantizar su movilidad. La sumatoria de todos estos espacios deberán garantizar la cobertura de 5,00 m2/hab en el mediano plazo y 10,00 m2/hab en el largo plazo en todos los niveles definidos por el plan de ordenamiento para la ciudad, dentro de los cuales no se contabilizan las vías del sistema vial y de transporte no obstante hacer parte del sistema de espacios públicos.

Se prevé que el índice de 15 m2/hab previsto en el Decreto 1504 sólo se alcanzará si se incorpora como espacio público todas las áreas de los suelos de protección vinculadas a los ríos y quebradas que presenten condiciones apropiadas para su aprovechamiento como tales, en cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo 028 de Carder, y si se desarrollan nuevos proyectos de cobertura regional alrededor de las iniciativas de desarrollo turístico del denominado Eco-parque Quimbaya, que contiene el proyecto de teleférico del alto del Nudo. Se prevé además la incorporación de las nuevas áreas de espacio público vinculadas a los "suelos de interés patrimonial por alto valor histórico o cultural" localizados en los distritos de conservación de suelos El Nudo y La Marcada, y aquellos que formen parte de las áreas recuperadas en desarrollo de operaciones urbanas como la OUI del río Otún.

### 7.3.2 Proyectos específicos.

Ante la visible desarticulación física del municipio, se busca dar origen a una estructura urbana de espacios públicos a partir de la red hídrica como un patrón ordenador y de la red vial como elemento articulador que mediante corredores paisajísticos integren algunas áreas de manejo especial, ecosistemas estratégicos como el de Roca Verde, el Parque Metropolitano los Lagos de la Pradera y otros a escala municipal como el de la Macarena, Campestre B, sector de Mercados, Sector del Estadio, Sector de Camilo Torres, San Diego, Bella Vista y Agüita Montebonito.

Para alcanzar la meta de 5.00 m2/hab, esperada a mediano plazo para el municipio, se propone permitir la entrega o compensación de las áreas de cesión obligatorias para espacio público, sobre los corredores ambientales de las quebradas, de acuerdo con una selección previa de áreas receptoras que, por su localización y por sus características físicas, ofrezcan condiciones para su aprovechamiento efectivo como parques, miradores o alamedas. Se establece que sólo se podrá entregar o compensar las cesiones hasta un máximo de 50% del área total exigida, debiendo entregar el restante in situ o compensarlo en dinero, conforme a la normativa correspondiente. Se definen además las condiciones generales aplicables a este tipo de operaciones: No se permitirá la entrega o compensación de cesiones en suelos con amenaza o riesgo no mitigable,

Se definen como zonas receptoras de pago de cesión, las áreas señaladas en el plano U-3 "Espacio público", entre las cuales se incluye Parque Lineal Agüita-Montebonito, Eco-parque La Chillona, zona de manejo ambiental especial de la quebrada Dosquebradas y las demás que sean definidos en desarrollo de las fichas normativas reglamentarias de las unidades de planeamiento. Con base en los cálculos de los suelos receptores de áreas de cesión, se estima que para alcanzar la meta inicial de 5.00 m2/hab sólo sería necesario disponer de un 35% del área de estos corredores, adicionales a los espacios públicos existentes.

Otros espacios públicos tipificados dentro del Componente General del Plan de Ordenamiento, son aquellos elementos principales del Sistema de Espacios Públicos a gran escala que se pretende consolidar a mediano y largo plazo, como los grandes parques y espacios recreativos y turísticos, las zonas verdes del municipio que tengan influencia nacional, regional y metropolitana, los corredores ambientales de los principales ríos y quebradas y los más importantes ejes viales con el fin de que adquieran gran valor paisajístico o sean generadores de espacio público. Se incluyen

El municipio ha presentado un desarrollo lineal a lo largo de su eje principal, la Avenida Simón Bolívar, por lo tanto tiene una característica especial al ser acéntrica. Esto ha dado origen al proyecto de construcción de una Plaza Central que se constituya en punto de encuentro físico territorial y mecanismo de participación ciudadana y convoque a los biquebradenses a imprimir sentido de identidad y pertenencia. El proyecto estará ubicado contiguo al Centro Administrativo Municipal y hace parte de las actuaciones de renovación urbana previstas en el marco del Plan Parcial Centro. Se prevé que la nueva plaza cívica podrá incorporar las áreas en donde ha venido funcionando el intercambiador del sistema Megabus, en la avenida Simón Bolívar, una vez entre en funcionamiento el edificio del nuevo intercambiador en el conjunto arquitectónico contiguo al centro comercial El Progreso.

### **7.3.3 Articulación con el subsistema vial**

La estructura vial del municipio constituye la base articuladora de los espacios públicos en sus diferentes escalas, pues es a través de las vías, bien sean de carácter vehicular o peatonal que se accede a cada uno de ellos; por esta razón los nuevos desarrollos urbanísticos deberán garantizar la accesibilidad a cada uno de los espacios que como producto de obligaciones urbanísticas se conviertan en áreas de cesión bien sea para espacio público o equipamiento colectivo.

Los predios que tengan colindancia con corredores ambientales (zonas de protección ambiental), deberán generar entonces, como mínimo una vía de carácter peatonal o ciclo-peatonal para garantizar la accesibilidad y movilidad a través de estos corredores.

### **7.3.4 Manejo de los elementos constitutivos del espacio público.**

#### **7.3.4.1 Criterios generales para el manejo de los elementos naturales y artificiales constitutivos del espacio público**

El manejo de los elementos constitutivos naturales y artificiales del espacio público, se basará en los siguientes criterios:

- Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular.
- Recuperar, preservar y procurar el uso por la comunidad, de los elementos naturales y ambientales de las rondas de las corrientes hídricas del territorio municipal.
- Regular los procesos de urbanización, parcelación y construcción, asegurando que la integración de los espacios destinados a áreas de cesión garanticen la valoración del espacio público y del medio ambiente.
- Planificar, recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, asignando especial relevancia al sistema de plazas, parques y zonas verdes.
- Valorar, recuperar, preservar y procurar el uso y disfrute por la comunidad de los elementos naturales y ambientales y las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.
- Procurar la incorporación de las áreas de riesgo no mitigable a la red de espacios públicos o verdes del municipio,

#### **7.3.4.2 Tipos de actuación sobre los elementos constitutivos artificiales del espacio público**

Se establecen tres tipos de actuación, que podrán ser desarrolladas por entes gubernamentales, por particulares o de forma mixta; éstas son:

- **Actuación de mantenimiento:** Se refiere a las actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas y corredores donde este atributo presenta buenas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, y que son marcas urbanas o sitios de referencia en la memoria colectiva de la población.
- **Actuación de recuperación:** Este tipo de manejo estará orientado a la ejecución de acciones y proyectos de restauración, restitución o recuperación del espacio público y los elementos de conexión y accesibilidad en sectores y corredores urbanos o rurales con procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.
- **Actuación de generación:** Con este tipo de manejo se busca dotar a las áreas de la ciudad que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos o de vías que mejoren la accesibilidad y la movilidad urbana.

#### **7.3.4.3 Criterios generales para el manejo de los elementos complementarios constitutivos del espacio público.**

El manejo y tratamiento de los componentes del espacio público que forman parte de bienes inmuebles de propiedad privada, además de lo establecido en el presente POT, se regirá por lo definido en las normas específicas que elabore la Administración Municipal en desarrollo de las unidades de planeamiento.

Todo proyecto urbanístico indistintamente del uso, que tenga como lindero o incorpore un corredor ambiental, deberá generar un aislamiento adicional a los 15 m correspondientes a la zona de protección de la quebrada, para una vía pública que tenga un ancho mínimo de 5.00m, con el fin de garantizar la habilitación y libre circulación sobre los corredores ambientales. Esta área podrá ser recibida como parte de las cesiones obligatorias para espacio público.

#### **7.3.4.4 Intervención sobre elementos constitutivos del sistema de espacio público:**

Las intervenciones a realizar por personas naturales o jurídicas, sobre bienes de uso público incluidos en el sistema de espacio público municipal, deberán estar autorizadas por la Secretaría de Planeación Municipal para la ejecución de las obras, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010, el Decreto 564 de 2006 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Para la construcción de accesos, instalación de tuberías, redes de servicios públicos, canalizaciones, obras destinadas a la seguridad vial y traslado de postes en la infraestructura a cargo del Instituto Nacional de Vías –INVÍAS- o de la Agencia Nacional de Infraestructura o del Instituto Nacional de Concesiones INCO, los interesados deberán obtener el respectivo permiso de uso de zona de carreteras por parte de dichos entes, , en cumplimiento de lo establecido en la Resolución 063 de 2003 del INCO, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### **7.3.5 Determinantes generales para la configuración, diseño y construcción de los componentes del espacio público**

La configuración, diseño y construcción de los componentes del espacio público deberá realizarse dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 361 de 1997 “por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones”, el Decreto 1660 de 2003 “por el cual se reglamenta la accesibilidad a los modos de transporte de la población en general y en especial de las personas con discapacidad”, y, el Decreto 1538 de 2005 “por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997”; o la norma que las adicione, modifique o sustituya.

## **7.4 NORMATIVA GENERAL APLICABLE A LOS ESPACIOS PUBLICOS**

### **7.4.1 Requisitos de áreas para parques según escala y cobertura.**

Las áreas definidas como parque público de escala municipal o metropolitana deberán tener como mínimo 0.3 hectáreas de área neta, podrán estar ubicados en todas las clasificaciones de suelo, deberán estar directamente conectadas al sistema de espacio público, a la red vial, al sistema de transporte urbano y a las redes de servicios públicos.

Las áreas definidas como parque público de escala zonal deberán tener como mínimo 0.3 hectáreas de área neta, estar localizados en una UPU o en suelos de planes parciales de expansión o renovación urbana, localizarse en suelos que no tengan ningún tipo de restricción ambiental, tener el 50% de su área en terrenos con pendientes inferiores al 25%, tener un frente mínimo de lote de 30 m, permitir el libre acceso a todos los ciudadanos y estar directamente conectadas a la red vial, al sistema de transporte urbano y a las redes de servicios públicos.

Las áreas definidas como parque público de escala barrial podrán tener áreas variables de acuerdo a la población barrial servida, siempre y cuando estas no sean inferiores a 1500 m<sup>2</sup>, deberán permitir el libre acceso, localizarse en suelos que no tengan ningún tipo de restricción ambiental, tener como mínimo el 70% de su área en terrenos con pendientes inferiores al 20%, tener un frente mínimo de lote de 10 m el cual deberá estar directamente conectado a la malla vial, y a las redes de servicios públicos.

### **7.4.2 Manejo del espacio público en las plazas y plazoletas**

El manejo y las intervenciones sobre plazas y plazoletas que se identifiquen como áreas cívicas y representativas, deberán orientarse a la preservación y restauración de los valores espaciales, ambientales, históricos y culturales de cada sitio. Mientras se desarrolla el plan maestro de espacio público, cualquier intervención sobre plazas y plazoletas deberá contar con la autorización del Comité técnico de planeación.

### **7.4.3 Manejo del espacio público en las zonas verdes**

Los lineamientos para el manejo de estos elementos del espacio público y los parámetros generales para su intervención serán definidos en las fichas normativas de las unidades de planeamiento y deberán ajustarse a las características específicas de las zonas en las cuales éstos se localicen y las necesidades de la población objetivo.

### **7.4.4 Normas aplicables a los espacios públicos verdes y recreativos en el territorio municipal.**

1. Accesibilidad. Los parques, plazas y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, no podrán tener ningún tipo de cerramiento que impida a la ciudadanía la accesibilidad, uso, disfrute visual y libre tránsito. Estos espacios deberán tener una relación

directa con las vías públicas y garantizar el cumplimiento pleno de las condiciones sobre accesibilidad.

2. **Cerramientos y Controles:** Sólo los espacios públicos de propiedad pública cuyas actividades requieran de control y manejo especial podrán tener cerramientos ajustados a los siguientes requisitos:
  - Garantizar la transparencia suficiente que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque. En ningún caso esta deberá ser inferior a un 70 % de transparencia.
  - La altura total del cerramiento no podrá ser superior a 2.40 metros y deberá construirse con materiales que permitan la transparencia visual establecida.
3. **Andenes perimetrales.** En todos los parques urbanos se deberá proveer andenes perimetrales con un ancho mínimo de 1.5 m.

#### **7.4.5 Determinantes generales para la utilización subterránea de los espacios públicos que conforman el sistema de plazas, parques y zonas verdes:**

Se entiende que bajo la superficie de los elementos que conforman el sistema de plazas, parques y zonas verdes, el Municipio podrá otorgar concesiones públicas o privadas para su utilización en proyectos que sean de interés colectivo; esta utilización servirá para desarrollar proyectos puntuales en los casos en que se requiera lograr una mayor oferta de espacios públicos y de servicios complementarios.

Las zonas verdes correspondientes a las zonas de protección ambiental o las franjas de retiro de cauces permanentes no serán objeto de las concesiones de la que trata este artículo.

#### **7.4.6 Normas generales para los espacios peatonales**

Los espacios peatonales están constituidos por la red de andenes y las demás áreas de uso público destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano.

Los espacios peatonales estructurantes son:

- Las Plazas y plazoletas.
- La red de andenes.
- Las vías peatonales.
- Las zonas de control ambiental, los retrocesos y otros tipos de franjas de terrenos entre las edificaciones y las vías.
- Los recorridos y paseos peatonales.
- Los puentes peatonales.

Las normas aplicables a los espacios peatonales son las siguientes:

**Para la Accesibilidad y Circulación.** Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal; se deberá eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del espacio peatonal excepto aquellos de amoblamiento urbano, cuya localización estará limitada a las franjas especialmente señaladas para ello.

**Para las Plazas.** Los espacios públicos abiertos tratados como zonas duras, destinadas al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana, se regirán por los siguientes parámetros:

- Se podrá construir sótanos de parqueo bajo las plazas.

- En las áreas destinadas a plazas no se podrá construir canchas deportivas ni equipamientos.

**Para el diseño de la red de andenes.** Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las siguientes normas:

- Continuidad y tratamientos: todos los andenes deberán tener una dimensión mínima de 1.5 m, ser continuos en sentido longitudinal y transversal, sin generar obstáculos con los predios colindantes, incluidos los andenes frente a estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio.
- En los andenes no debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano que el municipio establezca.
- Los andenes deberán tener un tratamiento de materiales de piso que garanticen la libre y segura movilidad de las personas con discapacidad.
- Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción, y disponer de una zona de transición para espera con una pendiente máxima del 10% en una longitud mínima de 3 m. Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén se podrá construir una rampa o vado al borde del sardinel que no sobrepase una longitud horizontal de 0.50 metros y cuyo desarrollo no invada el área de la calzada vehicular..
- No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.

**Para Paseos Peatonales.** Los paseos peatonales son espacios arborizados distintos al sistema vial, destinados al desplazamiento peatonal, disfrute y encuentro de los ciudadanos, donde pueden realizar actividades lúdicas. Se regulan por las siguientes disposiciones:

- Deberán ser continuas, con una longitud superior a 150 metros y un ancho mínimo de 6 metros.
- En los cruces con vías vehiculares del Plan Vial deberán fijarse las medidas de tráfico correspondientes, como semaforización y disminución de velocidad.
- No podrán ser apropiados para el sistema vial o de movilidad vehicular de cualquier clase.

**Normas para pasos peatonales a desnivel.** Los puentes y enlaces peatonales hacen parte del espacio público y para su desarrollo se podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo, cuyas normas están contenidas en el Sistema Vial. Las zonas bajas aledañas de los puentes peatonales y vehiculares hacen parte del espacio público y su diseño: debe garantizar condiciones de seguridad al peatón y limitar su ocupación irregular por actividades informales.

#### 7.4.7 Normas generales para el amoblamiento urbano

Las normas generales para el amoblamiento urbano serán definidas por el Plan Maestro de espacio público, el cual deberá ser formulado en un plazo no mayor de dos años contados a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo. Mientras tanto será la Secretaría de Planeación Municipal la encargada de conceptuar puntualmente en cada caso acerca de las condiciones técnicas y los criterios de localización. Rigen las siguientes condiciones generales:

- **Mobiliario:** La localización, implantación y especificaciones técnicas de los componentes del mobiliario urbano tales como elementos de comunicación, de organización, de ambientación, de recreación, de servicios, de salud e higiene y de seguridad, será de competencia de la entidad municipal que defina el Plan Maestro de Espacio Público.



- **Señalización:** La entidad municipal competente, deberá definir los criterios para el diseño, dimensiones, especificaciones técnicas, criterios de implantación, ubicación y/o localización de los elementos de nomenclatura domiciliaria.
- **Vegetación:** La implantación y ubicación de los componentes de la vegetación natural o intervenida, en las zonas de amoblamiento urbano y en las áreas de cesión pública, deberán preferiblemente utilizar especies nativas, cuyo sistema radicular no afecte las redes subterráneas de servicios públicos, ni la estabilidad de andenes y calzadas del sistema vial. En las áreas arborizadas que formen parte de la sección de una vía, solo podrán ser utilizadas especies de follaje perenne y se deberá cuidar que las líneas de arborización no coincidan con los ejes de redes eléctricas o de telecomunicaciones.
- **Otros elementos del amoblamiento urbano:** El diseño, instalación y ubicación de casetas de vigilancia, cabinas telefónicas, bolaros, canastillas de basura se regirá por las definiciones, especificaciones técnicas y criterios de localización que establezca la Secretaría de planeación municipal.

## **7.4.8 Normas para otros elementos que conforman el espacio público**

### **7.4.8.1 Normas aplicables a los antejardines.**

Los antejardines son áreas privadas abiertas, ligadas a la sección de las vías vehiculares del plan vial, que forman parte del espacio público municipal pero que conservan el carácter privado del predio. Los retiros para antejardín deberán cumplir con las determinantes siguientes:

- El área definida como antejardín no podrá ser edificada.
- En todas las vías de los sistemas primario y secundario que contemplen retiro para antejardín este procurará conservar un 60% de su área como zona verde continua y no podrá cubrirse con ningún tipo de material orgánico o inorgánico.
- Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular al predio.
- En los casos que sea necesario el manejo de escaleras exteriores, éstas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento hacia el interior del inmueble.
- En predios con uso comercial no se permite el cerramiento o cubrimiento del área del antejardín, en ningún tipo de vía.
- En los accesos a estacionamientos al interior de los predios se permitirá acondicionar una franja dura con un ancho equivalente al ancho máximo del acceso vehicular.
- En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones: zócalo duro máximo hasta de 0.40 m, material transparente, altura máxima 1.2 m. En todos los casos el cerramiento no podrá interferir con el ancho libre del andén.
- En las vías arterias primarias y secundarias que dispongan de antejardines con profundidad no menor a cinco metros (5 m), se permitirá la ocupación de un máximo del 50% de su área con sillas y mesas móviles para el funcionamiento de establecimientos destinados a cafeterías, heladerías, fuentes de soda y restaurantes, siempre y cuando la reglamentación de la zona correspondiente lo permita y sin lugar a la instalación de ningún tipo de elementos fijos (cubiertas, parales, avisos o similares) y/o empotramientos en el piso. En todos los casos esta

ocupación estará sujeta a las condiciones señaladas para el aprovechamiento económico del espacio público.

- El área destinada a estacionamiento deberá estar por dentro de la línea de propiedad y en ningún caso podrá ocupar el área del andén o de la zona de amoblamiento. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardines menores de cinco (5) metros de profundidad para ningún uso.

## **7.5 APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO**

Para desarrollar las políticas de administración y manejo del espacio público, la Administración Municipal podrá otorgar aprovechamientos del espacio público conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1504 de 1998 y el Decreto 1469 de 2010 o la norma que los adicione, modifique o sustituya. En todo caso la contraprestación económica que se genere a favor del Municipio se orientará únicamente a la generación, mantenimiento y recuperación del espacio público.

La autorización para el aprovechamiento económico podrá ser suspendida en cualquier momento por la Administración Municipal sin que medie indemnización ni plazo, por razones de interés público o de incumplimiento a las obligaciones que se derivan del mismo.

En los casos que se requiera, además de la celebración de los contratos o convenios requeridos, se deberá obtener la licencia de ocupación e intervención del espacio público de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### **7.5.1.1 Tipos de aprovechamientos del espacio público.**

Los tipos de aprovechamiento del espacio público son:

Aprovechamiento económico transitorio del espacio público: Entendido como el uso con fines lucrativos del espacio público asociado a la realización de eventos especializados que garanticen la utilización organizada de los espacios públicos de manera transitoria. El uso con fines lucrativos del espacio público solo se permitirá de manera temporal o transitoria en las áreas destinadas a vías, plazas, parques y zonas verdes.

La explotación económica de estas espacialidades públicas no podrá ser permanente y en todos los casos la ocupación no podrá sobrepasar los 15 días hábiles continuos. Para efectos de cualquier nueva programación deberán transcurrir por lo menos 30 días calendario entre evento y evento. Solo podrán aprovecharse las espacialidades públicas municipales mencionadas con eventos especializados y transitorios que generen buenas prácticas ciudadanas y garanticen la utilización respetuosa y organizada de los mismos.

Aprovechamiento económico temporal del espacio público: Entendido como el uso con fines lucrativos de elementos construidos como parte del diseño urbanístico integral del espacio público. Ejemplo de éste tipo de aprovechamiento son los amoblamientos y los estacionamientos en subsuelo.

Aprovechamiento económico de antejardines: El aprovechamiento económico del área de antejardines sólo podrá hacerse en pleno cumplimiento de las normas aplicables a los antejardines contemplada en la normativa correspondiente del presente Plan. En consecuencia queda expresamente prohibido la instalación y el uso de cerramientos temporales o permanentes en telas naturales o sintéticas, plásticos o similares, así como la ocupación de un área mayor a la establecida como de obligatoria conservación como zona verde.

Se establece además que, en aras de conservar la integridad y garantizar el debido respeto de los espacios representativos de la institucionalidad, los espacios públicos señalados como plazas

cívicas no podrán ser utilizados para la realización de eventos deportivos ni ser demarcados como canchas o campos deportivos de ningún tipo. Se establece la provisión de fijar avisos de publicidad comercial en los edificios públicos.

#### **7.5.1.2 Manejo de los recursos provenientes del aprovechamiento del espacio público.**

La Administración Municipal, manejará los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas y del aprovechamiento del espacio público en un Fondo Cuenta de carácter contable y financiero, el cual tendrá como única destinación la generación de espacio público.

#### **7.5.2 Requisitos generales de área de predios con destino a equipamiento colectivo.**

Todas las áreas destinadas a albergar equipamientos colectivos, incluyendo aquellas recibidas como cesión obligatoria, deberán, según su nivel de cobertura, sin importar la clasificación del territorio o el tratamiento, cumplir los siguientes requisitos:

##### Cobertura Barrial, hasta 3.000 Habitantes.

- Área mínima del lote en un solo globo de terreno: 300 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 15 m sobre una vía pública vehicular.

##### Cobertura Zonal o Comunal, hasta 10.000 Habitantes.

- Área mínima del lote en un solo globo de terreno: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 30 m sobre una vía pública vehicular.

##### Cobertura Municipal superior a 10.000 Habitantes.

- Área mínima del lote en un solo globo de terreno: 6.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 60 m sobre una vía pública vehicular.

##### Cobertura Metropolitana. Superior a 100.000 habitantes.

- Área mínima del lote en un solo globo de terreno: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 80 m sobre una vía pública vehicular.

## **8 SISTEMA DE CENTRALIDADES**

### **8.1 JERARQUÍA, COBERTURA Y LOCALIZACIÓN**

El sistema de centralidades se jerarquiza según el ámbito de cobertura y la ubicación de la siguiente manera:

#### Centralidades de Primer orden: Comprende:

- Centralidad de ámbito metropolitano y regional.
- Centralidad de ámbito municipal.

#### Centralidades de Segundo orden: Comprende:

- Centralidades de Ámbito Zonal: Son nodos de tipo intermedio entre el centro y las centralidades barriales, en cuanto a la magnitud y a la diversificación de actividades. Se constituyen en núcleos de distribución de bienes y servicios a un conjunto de sectores y sirven de enlace entre estos y el centro de la ciudad.

- Centralidades de Ámbito Barrial: Son centros con equipamientos dirigidos a un conjunto de barrios y que sirven de enlace con los centros zonales.

## 8.2 IDENTIFICACIÓN DE CENTRALIDADES

Se definen para Dosquebradas como centralidades de Orden Metropolitano con caracterización y actividades económicas, sociales e institucionales específicas las siguientes:

### A.- CENTRALIDADES DE PRIMER ORDEN:

#### De ámbito metropolitano:

- Centro: De uso mixto y actividades de los órdenes: Institucional, comercial y residencial. La centralidad obedece a un desarrollo forzado desde la política general y la institucionalidad a través de la figura del Plan Parcial Centro, cuyo objeto es la consolidación de la centralidad del municipio de Dosquebradas.

#### De ámbito municipal:

- La Badea: Zona logística, comercial, residencial y de servicios del área metropolitana. Se consolidará como el centro de actividades económicas y uno de los principales generadores de empleo e ingresos de la ciudad.
- Frailes: Centralidad comercial y de servicios locales destinada a la atención de la población que se asentará en la mayor extensión de tierras urbanizables dentro del municipio.

### B.- CENTRALIDADES DE SEGUNDO ORDEN:

#### De ámbito zonal:

- La Pradera. Reconocido subcentro municipal de actividad comercial complementario al uso residencial.
- Santa Mónica: centralidad que reúne actividades de uso comercial y de servicios complementarias al uso residencial existente.

## 8.3 CREACIÓN DE NUEVAS CENTRALIDADES

Se podrá crear nuevas centralidades a partir de la formulación de proyectos estratégicos, planes parciales, planes especiales rurales, actuaciones urbanas integrales, previa aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal; estos planes acogerán el principio de coordinación interinstitucional y deberán acogerse a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial. Para la vigencia del Plan de Ordenamiento, se prevé que puedan consolidarse nuevas centralidades en el territorio, vinculadas a actividades especializadas y al desarrollo de proyectos específicos, como las siguientes:

- La Romelia: Puerta de acceso a la Conurbación Santa Rosa de Cabal – Dosquebradas, caracterizada por la localización de usos mixto: industrial, comercial y residencial y la concentración de servicios al sector transporte. Está considerada como uno de los principales nodos del plan de movilidad metropolitano.
- La Represa: Centralidad proyectada como sub-centro de oferta de servicios ambientales y de actividades económicas de uso múltiples, en especial los relacionados con turismo, recreación

y diversión. Su consolidación estaría vinculada al desarrollo del proyecto de Eco-parque Quimbaya y teleférico del Alto del Nudo.

## 9 VIVIENDA Y HÁBITAT

### 9.1 CRITERIOS ORIENTADORES DEL SISTEMA HABITACIONAL

La política de hábitat y vivienda para el municipio se orientará según los siguientes criterios:

**Integralidad y Sostenibilidad:** La política de hábitat y vivienda en el contexto del desarrollo territorial, debe integrarse con las políticas sociales de inclusión e integración social, salud, educación, cultura, género y familia, con las políticas económicas de productividad, empleo e ingresos; a la vez, con las políticas ambientales y en especial con las políticas dirigidas al suelo como recurso estratégico.

**Equidad Social y Territorial:** La política de hábitat y vivienda garantizará la igualdad de oportunidades para todos en ejercicio de los derechos sociales, económicos, culturales, colectivos y ambientales mediante la distribución equitativa de cargas y beneficios, la definición de prioridades y de instrumentos y mecanismos redistributivos.

**Integración Urbano-Regional:** La política de hábitat y vivienda deberá contribuir con la integración y el desarrollo urbano regional con la promoción de una adecuada distribución de los asentamientos humanos en el contexto del sistema de ciudades que conforman el Área Metropolitana Centro Occidente, articulándose a las políticas territoriales de movilidad y transporte y de centralidades.

**Participación y Corresponsabilidad:** La política habitacional contribuirá con el fortalecimiento de la institucionalidad integrando y potenciando las iniciativas y capacidades de respuesta de los diferentes agentes del desarrollo mediante la acción conjunta de todos los actores, la cooperación y la solidaridad, la coordinación intersectorial e interinstitucional.

### 9.2 PROGRAMAS DEL SISTEMA HABITACIONAL

El Sistema Habitacional está estructurado en líneas estratégicas y programas orientados a dirigir en forma integral las actuaciones territoriales en los problemas de vivienda y hábitat en el Municipio para el logro de los objetivos estratégicos y la materialización de las políticas de ordenamiento territorial.

**Programa Nuevos Desarrollos Habitacionales:** La Administración Municipal promoverá y adelantará actuaciones integrales dirigidas a aumentar la cobertura de vivienda de interés social para afrontar el déficit cuantitativo acumulado de vivienda y para prevenir la ocupación espontánea e ilegal de asentamientos humanos.

**Programa de Reasentamiento de Población:** La Administración Municipal adelantará acciones dirigidas a reasentamiento de población en el marco de dos líneas:

- Reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo no recuperable, como una actuación integral prioritaria en atención a los asentamientos humanos en situación de riesgo para garantizar la protección de las vidas humanas, la salud pública y la sostenibilidad ambiental.

- Reasentamiento de población ubicada en áreas comprometidas con el desarrollo de proyectos de movilidad y transporte, espacio público y equipamientos sociales.

**Programa de Mejoramiento Integral de Barrios:** El programa estará orientado a la transformación de los desequilibrios del sistema urbano y social, elevando las condiciones de habitabilidad de los asentamientos humanos en situación de pobreza, promoviendo la inclusión e integración socioespacial. El programa que contribuirá a disminuir el acumulado déficit cualitativo habitacional en Dosquebradas, estará compuesto por los siguientes subprogramas:

- Regularización Integral de Predios: Comprende acciones de Regularización y Legalización Urbanística, Titulación y Legalización de Predios y Reconocimiento de la existencia de edificaciones.
- Mejoramiento de Vivienda: Comprende acciones orientadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, dando prioridad a: Provisión o mejoramiento de servicios públicos domiciliarios, Saneamiento básico ambiental y reforzamiento estructural.
- Mejoramiento de Entorno: Comprende acciones dirigidas a la consolidación y mejoramiento de los tejidos vecinales y barriales, con la generación de obras que garanticen el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, el acceso de las comunidades a los bienes y servicios esenciales y su articulación con los sistemas de espacio público, equipamientos sociales y centralidades.

**Programa Hábitat Rural Sostenible:** Estará orientado a promover y fomentar el desarrollo sostenible de los asentamientos rurales, consultando las características y las dinámicas singulares del hábitat y la vivienda rural enmarcados en las siguientes líneas de acción:

- Regularización de tierras rurales.
- Mejoramiento integral de veredas y centros poblados.
- Mejoramiento de vivienda.
- Nuevos desarrollos de vivienda rural de conformidad con las densidades y demás restricciones establecidas en la ley.

La construcción de nuevos desarrollo de vivienda rural en centros poblados rurales sólo se permitirá una vez se hayan generado sus procesos de ordenamiento y se tenga claro la aptitud del suelo para su desarrollo y la viabilidad de saneamiento.

**Programa de Renovación Urbana:** Las acciones urbanísticas en los procesos de renovación urbana, harán énfasis en la vivienda y la valoración de los entornos. Se propenderá por el control de los factores de expulsión de población residente y atracción de nuevos pobladores, mediante la valoración patrimonial de los entornos urbanos, la cualificación del espacio público y potenciación de los equipamientos e infraestructuras instaladas, generando procesos de valorización, cambios en el uso y ocupación del suelo.

**Operaciones urbanas integrales y estratégicas.** En cumplimiento de las políticas de vivienda establecidas por el gobierno nacional, el municipio apoya la ejecución de macroproyectos y operaciones urbanas integrales (Ley 1469 de 2011) , con capacidad para ofrecer Vivienda Social de buena calidad y en gran escala con garantía de implantación de servicios sociales dentro del mismo entorno: educación (colegios, bibliotecas) salud (hospitales, centros médicos) recreación (parques, complejos deportivos, canchas), servicios públicos y transporte.

### 9.3 PARTICIPACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

De conformidad con el artículo 92 de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, la vivienda de interés social –VIS- se constituye en prioridad para el logro de la integración espacial y social de los ciudadanos de menores recursos al desarrollo urbano de los municipios.

Para determinar la participación de la vivienda de interés social rigen la ley 388 de 1997, la ley 1450 de 2011, la ley 1537 de 2012 y los decretos reglamentarios que las complementen y el decreto 0075 de 2013 y demás normas que los adicionen, modifiquen y complementen. Debe tenerse en cuenta además lo dispuesto en el decreto reglamentario de avalúos 1420 de 1998 y la resolución 620 del IGAC y en general las normas vigentes y sus posibles modificaciones respecto al tema de la vivienda de interés social.

#### 9.3.1 Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social (vis) o de interés prioritario (vip) en tratamiento de desarrollo.

El área destinada a Vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, cumplirá con lo establecido en el decreto nacional 0075 de enero 23 de 2013 y demás decretos que los adicionen, modifiquen y complementen.

En los casos en los que se pretenda transferir la participación obligatoria de VIS o VIP a otro sitio del territorio, motivada por las características espaciales de los proyectos o los usos o por la estratificación predominante del sitio del proyecto, se tendrá en cuenta lo establecido en el decreto nacional 0075 de enero 23 de 2013 y demás decretos que los adicionen, modifiquen y complementen.

Para cualquier desarrollo efectuado a través de un plan parcial, el porcentaje de suelo destinado a vivienda de interés social o prioritaria, deberá señalarse en los planos del planteamiento urbanístico del plan parcial.

#### 9.3.2 Parámetros para la localización de VIS.

Buscando la sostenibilidad dentro del territorio se plantean los parámetros de localización que garantizan que las condiciones de las áreas definidas para el desarrollo de proyectos de VIS sean aptas y no vayan en detrimento de las condiciones de habitabilidad.

El desarrollo de proyectos de VIS deberá hacerse dentro del perímetro urbano, de estar localizado sobre suelo de expansión, se deberá realizar por medio de un Plan Parcial que avale el desarrollo urbanístico de una porción adecuada de suelo, y que este acorde con lo definido desde los estándares de habitabilidad.

Para la localización de proyectos de VIS se tendrá en cuenta los siguientes elementos:

- **Aptitud del uso del suelo:** Se deberá garantizar que los terrenos identificados para Vivienda de Interés Social tengan las condiciones para urbanizar según el estudio biofísico, en especial el aspecto geomorfológico y la definición de terrenos aprovechables según el rango de pendientes.
- **Disponibilidad de Servicios Públicos:** El terreno debe estar ubicado dentro de las redes actuales o estar contemplado en los planes de expansión de las empresas prestadoras de los servicios, se prestará mayor atención al servicio de alcantarillado y la posibilidad real de poder brindarlo. En caso de ser servido por una Empresa Prestadora de Servicios de carácter particular deberá cumplir con los requerimientos de la Superintendencia de Servicios Públicos.

- **Amarre a la malla vial y al sistema de transporte público:** El terreno estará vinculado a la red vial primaria existente o planteada; el desarrollo vial será paralelo al desarrollo inmobiliario para garantizar su ejecución en el umbral definido. Igualmente la integración del proyecto deberá estar contemplada en el estudio de transporte público metropolitano.
- **Estándares de Equipamiento Comunitario:** Todo proyecto deberá garantizar los estándares mínimos definidos para este tipo de proyectos que garanticen la calidad de vida y el hábitat sostenible.

## 9.4 CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA URBANA

Para garantizar la habitabilidad en función de la calidad de vida, el desarrollo de vivienda urbana deberá ajustarse a los siguientes criterios:

- En los nuevos desarrollos se deben estimular otras alternativas de seguridad y control diferentes al cerramiento.
- Las condiciones del terreno donde se adelanten desarrollos residenciales deben como mínimo garantizar la localización apropiada para el asentamiento humano, el respeto y valoración del medio ambiente inmediato, el equilibrio entre atributos urbanos y densidades y la conectividad con la malla urbana existente.
- Las condiciones de la vivienda deben garantizar privacidad, acceso, seguridad estructural de la edificación, seguridad jurídica de la tenencia y calidad locativa en condiciones apropiadas de saneamiento básico, iluminación, ventilación y áreas disponibles en función del número de personas que la habiten.
- Consolidar el desarrollo de programas de unidades básicas con fachadas terminadas hacia el espacio público, incentivando el desarrollo progresivo de la vivienda hacia el interior del lote, lo cual fomenta el acceso de la población de menores ingresos a una solución de vivienda con posibilidad de crecimiento sin intervenir las áreas ya construidas de la misma.
- Los estándares y obligaciones para la Vivienda de Interés Social (VIS y VIP) tendrán un manejo diferencial, sin detrimento de la calidad, acorde con los procesos y tratamientos en los cuales se genera: Desarrollo en suelo urbano y de expansión, redesarrollo, renovación, consolidación y mejoramiento integral.
- Los nuevos desarrollos de vivienda de interés social deberán incentivar el uso de la tipología multifamiliar, con el fin de incentivar el máximo aprovechamiento del suelo y la densificación en edificaciones en altura.

### 9.4.1 Parámetros de habitabilidad

Los parámetros de habitabilidad son los lineamientos mínimos definidos para determinar que una vivienda cumple con las especificaciones necesarias para ser ocupada y confortable. Para cumplir con estos parámetros, se deben acoger todas las disposiciones consignadas en este documento y el documento de acuerdo del nuevo POT., relacionadas con la vivienda.

En pro de velar por los derechos de los compradores de vivienda dentro del municipio, las compañías constructoras deberán establecer por medio de pólizas de seguros las garantías en cuanto a calidad, estabilidad y cumplimiento de las obras ejecutadas.

La vivienda es un hecho metropolitano y el conocimiento de su dinámica es fundamental para el desarrollo de políticas y estrategias de ordenamiento territorial, tanto a escala urbana como metropolitana por lo tanto: Para la optimización de los recursos la Administración Municipal en



asocio con el Área Metropolitana deberán realizar y mantener actualizados los estudios de oferta y demanda de vivienda para el Municipio de Dosquebradas.

La administración Municipal, en cabeza del IDM o la entidad que cumpla su función deberá de acuerdo a los resultados de los estudios de oferta y demanda de vivienda para el Municipio de Dosquebradas priorizar los desarrollos de VIP, facilitando los procesos de urbanización por medio de la oferta de suelos urbanizados que permitan al sector privado cumplir con las condiciones de precio y calidad para desarrollar una oferta de VIP para los habitantes del municipio.

De acuerdo con los resultados de la actualización del Inventario de Viviendas en zonas de riesgo el ente administrativo que tenga a cargo la ejecución de políticas para el tratamiento y la atención de la vivienda de interés social, será el encargado de determinar la priorización según el grado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de los asentamientos comprometidos.

## **10 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

### **10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Todo proceso de urbanización debe cumplir con lo establecido en el decreto 1469 de 2010. Hasta tanto éste se modifique, complemente o sustituya, los propietarios de los predios resultantes de un proceso de subdivisión no requerirán licencia cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. No obstante, los lotes resultantes de la subdivisión deberán ser desarrollables constructivamente de tal forma que cumplan con las normas urbanísticas y constructivas vigentes.

Las particiones realizadas en suelo urbano con anterioridad al 11 de enero de 1989, mediante escritura pública debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos, no requerirán del trámite de aprobación de las divisiones realizadas. Se podrá expedir el alineamiento a cada uno de los lotes resultantes, siempre y cuando se encuentren vinculados efectivamente a la malla vial urbana mediante una vía pública o privada construida, que cumpla con la sección mínima establecida en la presente reglamentación, directamente conectados a la red de servicios públicos domiciliarios.

Según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente registrada en la oficina registro de instrumentos públicos con anterioridad a la expedición de la ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión en ninguna de sus modalidades para ser incorporadas en la cartografía oficial del municipio. La incorporación cartográfica de tales subdivisiones, no implica autorización alguna para urbanizar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de urbanización o construcción ante la curaduría urbana o la autoridad competente en los términos de que trata el Decreto 1469 de 2010 y demás normas concordantes.

#### **10.1.1 Procesos de urbanización en suelo urbano.**

Todo proceso de urbanización o loteo en suelo urbano o de expansión urbana deberá acoger lo dispuesto en las fichas normativas de la UPU en la que se encuentre y deberá quedar vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios públicos básicos, de infraestructura vial y de áreas para espacios públicos y comunales y habilitado para los desarrollos constructivos, conforme a lo establecido en el decreto 1469 de 2010 y toda otra reglamentación que lo sustituya, modifique o complemente.

### **10.1.2 Procesos de urbanización en suelo de expansión urbana.**

Todo proceso de urbanización o loteo en suelo de expansión urbana deberá ser desarrollado a través de un plan parcial que deberá garantizar su articulación con la malla urbana a través de la dotación de servicios públicos básicos, de infraestructura vial y de áreas para espacios públicos y equipamientos comunales, conforme con lo establecido en el decreto nacional 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 y todas las demás normas que los sustituyan, modifiquen o complementen.

### **10.1.3 Clasificación de los diferentes procesos de desarrollo urbanístico.**

Los procesos de desarrollo urbanístico en los suelos urbanos y de expansión, deberán enmarcarse en cualquiera de las clasificaciones definidas en el decreto 1469/2010 o en el decreto 3600 /07 y sus complementarios.

## **10.2 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **10.2.1 Cesiones en los procesos de urbanización.**

Todo proceso de urbanización deberá integrar las cesiones obligatorias para el sistema de espacio público y equipamiento colectivo dispuestas en la urbanización, al sistema vial y de transporte, de manera que se garantice la accesibilidad y circulación de todos los ciudadanos. Estas áreas no podrán cerrarse o incluirse al interior de urbanizaciones cerradas.

El cumplimiento de las áreas de cesión pública y obligaciones especiales en las diferentes modalidades de procesos de urbanización, así como la reglamentación acerca de las características de los suelos y su preferible localización, construcción o compensación serán efectuadas acorde con las disposiciones nacionales y municipales vigentes.

Cada uno de los lotes resultantes del proceso de urbanización o subdivisión, asumirá de forma proporcional las áreas de cesión pública y obligaciones especiales establecidas en la reglamentación municipal. El pago de estas obligaciones será exigible al momento de iniciar el desarrollo del predio, previo al recibo de construcción.

En cualquier tipo de urbanización desarrollada por etapas constructivas, la cesión, bien sea en suelo o en dinero se cumplirá proporcionalmente al recibo de cada una de las etapas aprobadas.

### **10.2.2 Autorizaciones ambientales para las actuaciones urbanísticas.**

Para todo lote que conlleve un proceso de urbanización o de construcción, el interesado se debe ajustar a las normas vigentes sobre autorizaciones ambientales a que haya lugar por el aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables.

### **10.2.3 Estudios geotécnicos requeridos para los procesos de urbanización y /o construcción.**

El desarrollo de cualquier proyecto de urbanización o construcción deberá ajustarse a lo dispuesto en la Norma Colombiana de diseño y construcción sismo resistente, ley 400 de 1.997, sus decretos reglamentarios y las normas que los complementen en cuanto a la obligatoriedad de presentar estudios geotécnicos.

La presentación de estudios geotécnicos previos al desarrollo de cualquier proyecto de urbanización o construcción deberá ajustarse a lo dispuesto en el “Reglamento Colombiano de construcción sismo resistente” NSR 10, cuyo marco legal es la ley 400 de 1.997, sus decretos reglamentarios y las normas que los complementen.

#### **10.2.4 Protección del patrimonio cultural.**

Todo desarrollo urbanístico de un predio en los suelos urbano y de expansión en cuyos terrenos existan edificaciones o hallazgos de patrimonio arqueológico o cultural, estará obligado a localizarlas dentro del plano del levantamiento del terreno y deberá sujetarse a los lineamientos establecidos en las normas de protección patrimonial que se encuentren vigentes. Las actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural se aprobarán de conformidad con lo establecido en el decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

#### **10.2.5 Vinculación a la red vial**

Toda urbanización deberá garantizar la vinculación a la malla vial urbana existente, la continuidad y la articulación de su trazado vial interno con el plan vial definido por el POT en el sector y con los proyectos viales aprobados de orden municipal, metropolitano, departamental y nacional, cumpliendo las siguientes condiciones:

Todo proceso de urbanización subdivisión o loteo deberá cumplir con la exigencia de las vías obligadas señaladas en el presente POT.

Ningún desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada, superior a 500 metros de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

Todos los lotes o edificaciones de un proyecto de urbanización deberán disponer de acceso directo desde una vía pública o privada que cumpla como mínimo con las especificaciones establecidas para vía colectora., cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica.

Si el lote a desarrollar o construir no se encuentra vinculado a la malla urbana mediante una vía construida con la sección mínima establecida, el urbanizador deberá garantizar la propiedad de la faja previo a la obtención de la licencia de construcción. En este caso las licencias de construcción y de urbanismo no podrán ser simultáneas.

La Secretaría de Planeación Municipal estará en el deber de suministrar la ubicación y dimensionamiento de las vías obligadas al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su terreno ante esta dependencia. La vigencia de la información suministrada tendrá una validez por dos años, pero en caso de que ya se hubiera obtenido la licencia urbanística dentro de ese plazo, la vigencia corresponderá a la misma vigencia de la licencia.

Los procesos de construcción que no requieran desarrollar un proceso de urbanización, deberán construir y ceder las vías obligadas que se necesitan para acceder al lote o vincularse a la malla urbana y aquellas que sean necesarias, según la tipología de uso del inmueble, para garantizar la movilidad al interior del proyecto.

En los procesos de subdivisión de predios se exigirá la cesión y construcción de las vías obligadas correspondientes cuando se desarrollen los lotes resultantes. No se podrán autorizar particiones de predios cuando resulten lotes sin posibilidad de desarrollar por estar localizados sobre ellos un proyecto vial.

#### **10.2.6 Densidades.**

Para el desarrollo de proyectos de uso residencial (R) en el área urbana y de expansión urbana del municipio de Dosquebradas se definen las siguientes densidades poblacionales máximas por hectárea bruta según sus tipologías de construcción:

- |   |   |
|---|---|
| 1. Desarrollos de vivienda uni y bifamiliar:            | hasta 80 unidades   |
| 2. Desarrollos de vivienda mixtos: uni y multifamiliar: | hasta 120 unidades  |
| 3. Desarrollos de vivienda multifamiliar:               | hasta 150 unidades  |
| 4. Desarrollos mixtos comercio- servicios y vivienda:   | rige la densidad poblacional del uso residencial si el uso comercial o de servicios no supera el 30% del área total de la construcción. |

## **10.3 NORMAS PARA DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN LOCALIZADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN**

### **10.3.1 Concepto de Desarrollo por Construcción**

Todo desarrollo por construcción se hará de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1469 de 2010 y demás normas que los modifiquen adicionen o complementen.

Se consideran modalidades de desarrollo por construcción las siguientes:

- Las obras nuevas de edificación en terrenos no construidos.
- Las ampliaciones o incremento de áreas construidas de una edificación existente.
- Las adecuaciones o cambios de uso de una edificación o parte de ella garantizando la permanencia del inmueble original.
- Las modificaciones o variaciones del diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente sin incrementar el área construida.
- Las restauraciones u obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando, en todo caso, la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.
- El reforzamiento estructural de inmuebles con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente, de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.
- La demolición total o parcial de edificaciones existentes en uno o varios predios garantizando que de manera simultánea con cualquier otra modalidad, se haya otorgado licencia de construcción.
- La construcción de cerramientos de manera permanente sobre un predio de propiedad privada.
- La construcción de edificaciones de carácter temporal dentro de los predios en proceso constructivo, tales como las salas de ventas, las cuales deberán ser autorizadas simultáneamente con las licencias de construcción. La temporalidad de estas construcciones será fijada en la licencia de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del Decreto Nacional precitado en el presente artículo.

Los desarrollos por construcción en los inmuebles resultantes de procesos de urbanización podrán ser aprobados con las normas que se encontraban vigentes en el momento en que se autorizó dicho proceso, siempre y cuando, la licencia de urbanización se encuentre vigente, que se cumpla con todos los requisitos, trámites, procedimientos y normas establecidas para solicitar la licencia respectiva o que el titular de la licencia de urbanización haya realizado todas las obras de urbanismo y cumplido con los requerimientos de dotación y entrega de las áreas de cesión pública.

### **10.3.2 Desarrollos aprobados con anterioridad a la vigencia de este POT.**

Los desarrollos por construcción en los inmuebles resultantes de procesos de urbanización podrán ser aprobados con las normas que se encontraban vigentes en el momento en que se autorizó dicho proceso, siempre y cuando la licencia de urbanización se encuentre vigente, se cumpla con todos los requisitos, trámites, procedimientos y normas establecidas para solicitar la licencia respectiva y que el titular de la licencia de urbanización haya realizado todas las obras de urbanismo y cumplido con los requerimientos de dotación y entrega de las áreas de cesión pública.

### **10.3.3 Disposiciones generales**

Las exigencias sobre construcción consultarán los siguientes aspectos, mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las edificaciones para el funcionamiento de las actividades relacionadas con los usos a los cuales se destina la edificación:

- La normativa relacionada con el espacio público y la calidad ambiental y el sistema de movilidad.
- Los referentes a la habitabilidad en las edificaciones, infraestructura para servicios públicos y telecomunicaciones.
- Los que se relacionan con la accesibilidad, la seguridad física, y la funcionalidad de las edificaciones.
- La disponibilidad y/o viabilidad de servicios públicos domiciliarios y la conectividad a la red de infraestructura vial.
- La destinación de áreas de cesión para dar cumplimiento a los estándares mínimos de habitabilidad definidos por el POT municipal y sus revisiones.

Todo proyecto de urbanización y construcción deberá establecer como mínimo:

- La viabilidad o aptitud de los proyectos o edificaciones para el funcionamiento de las actividades relacionadas con los usos a los cuales se destina la edificación.
- La disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- La relación con la red de infraestructura vial, el espacio público y la calidad ambiental.
- La destinación de áreas de cesión para dar cumplimiento a los estándares mínimos de habitabilidad definidos por el POT municipal y sus revisiones.
- La adecuada accesibilidad, condiciones de seguridad física, y funcionalidad de las edificaciones.

### **10.3.4 Normas relacionadas con el medio ambiente y el espacio público:**

Las edificaciones deberán cumplir con los estándares requeridos para espacio público y con las disposiciones ambientales señaladas en el presente POT, y con las demás reglamentaciones de mayor jerarquía, complementarias o afines que sean aplicables para el efecto.

#### **10.3.4.1 Integración de las edificaciones hacia el espacio público**

- Todo proyecto construido en lote independiente o en agrupación deberá diseñarse y construirse con fachadas abiertas que valoren visualmente la integración espacial interior con el espacio público exterior.
- Los empalmes con las fachadas de las edificaciones adyacentes deberán garantizar la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.
- Las fachadas de las edificaciones que linden o den frente a las fajas de protección de los corredores ambientales deberán integrarse física o visualmente a ellas..

#### **10.3.4.2 Condiciones mínimas de accesibilidad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones**

Una edificación y los espacios que la conforman, deberán contar como mínimo con las siguientes condiciones de accesibilidad, de salubridad y de habitabilidad:

- Tener acceso al nivel más próximo al andén perteneciente a una vía pública o privada.
- Contar con servicios públicos de agua potable, energía, alcantarillado o sistemas alternativos de tratamiento de aguas residuales servidas.

- Cumplir con la normativa nacional y municipal en lo referente a las normas de accesibilidad y movilidad para personas discapacitadas, con las normas nacionales de diseño y construcción sismo resistente NSR-10 , , y las demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen.
- Iluminación y ventilación: Toda edificación destinada a los usos residencial y/o de servicios deberá disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos. Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas, en cualquier tipología, deben disponer de iluminación natural y ventilación directa; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de buitrones o por medios mecánicos.
- Las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, deberán proveer las áreas libres requeridas para la iluminación y ventilación adecuada de la edificación. Según el uso específico a desarrollar podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos.
- Las edificaciones destinadas a equipamientos de salud o educación deben cumplir con la normativa nacional y municipal definida para estos usos. En todo caso las aulas y las áreas de circulación, así como las habitaciones para pacientes y las zonas de circulación del público en estos usos, deberán estar iluminadas y ventiladas sobre las fachadas de la edificación.
- Las especificaciones respecto a patios y vacíos serán las señaladas en para cada Unidad de Planeamiento en los cuadros de normas urbanísticas según uso del suelo contenidas en el presente POT.

#### **10.3.4.3 Intervención y ocupación del espacio público**

En las áreas públicas pertenecientes a zonas verdes recreacionales, parques, plazas y plazoletas públicas, en las franjas de amoblamiento o zonas verdes y en las franjas de circulación o andenes, no se permite la ocupación o intervención sin que previamente el interesado haya obtenido la licencia respectiva de conformidad con lo establecido en los decretos nacionales 1504 de 1998, 1538 de 2004 y 564 de 2006 o la norma que lo modifique, complementen o sustituya, con las normas establecidas en el presente plan.

#### **10.3.4.4 Utilización de las zonas verdes o de amoblamiento y de los andenes como espacio de estacionamiento**

En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes y andenes de las vías públicas como espacios para el estacionamiento de vehículos.

Hasta el 40% del área definida como antejardín en conjuntos cerrados de uso residencial unifamiliar en lote independiente, podrá ser destinada al parqueo de un vehículo particular siempre y cuando este no invada ninguna de las áreas de la sección de la vía, no se teche con ningún tipo de material y se garantice la conservación del área de antejardín restante como zona verde exterior.

#### **10.3.4.5 Cerramientos**

##### **1. Cerramiento de antejardines:**

Ninguna edificación desarrollada en forma aislada o agrupada podrá cerrar las áreas dispuestas como antejardín con zócalos que superen los 0.40 m. de altura; los cerramientos transparentes, rejas o setos vivos podrán tener una altura máxima de 0.80 m. En todo caso, la altura máxima de cualquier cerramiento no podrá ser mayor a los 1,20 m.

Las áreas definidas como aislamiento frontal o antejardín en cualquier tipología de construcción no podrán ser techadas con ningún tipo de material.

Los cerramientos deberán ser construidos sobre las líneas o perímetros resultantes del cumplimiento de los retiros a las corrientes de agua, del lindero con el espacio público y de las fajas viales públicas definidas en la normativa general del POT..

## 2. Cerramiento de lotes sin edificar:

Los lotes sin edificar deberán ser cercados perimetralmente con materiales que permitan la integración visual directa, dejando libre toda el área correspondiente a las secciones de vías existentes o exigidas en el sector. Podrán ser construidos muros completamente cerrados en lotes sin edificar ubicados entre medianeros.

Toda obra en construcción deberá proveer cerramientos temporales previstos para garantizar la protección de los peatones, sin interrumpir la movilidad vehicular y/o peatonal sobre las fajas de circulación pública.

En ningún caso se podrá autorizar a cerrar zonas verdes, parques, plazas, vías o equipamientos que hayan sido objeto de cesión pública.

### 10.3.4.6 Antejardines.

Los antejardines son áreas privadas abiertas, ligadas a la sección de las vías vehiculares del plan vial, que forman parte del espacio público municipal pero que conservan el carácter privado del predio. Se definen las siguientes normas para el uso de la zona de retiro dispuesta como antejardín:

- El área definida como antejardín no podrá ser edificada.
- En todas las vías de los sistemas primario y secundario que contemplen retiro para antejardín este procurará conservar un 50% de su área como zona verde continua y no podrá cubrirse con ningún tipo de material orgánico o inorgánico.
- Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular al predio. Las áreas duras no podrán ser mayores del 40% del área total del antejardín.
- En los casos que sea necesario el manejo de escaleras exteriores, éstas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento hacia el interior del inmueble.
- En predios con uso comercial no se permite el cerramiento o cubrimiento del área del antejardín, en ningún tipo de vía.
- En los accesos a estacionamientos al interior de los predios se permitirá acondicionar una franja dura con un ancho equivalente al ancho máximo del acceso vehicular.
- En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones: zócalo duro máximo hasta de 0.40 m, material transparente, altura máxima 1.2 m. En todos los casos el cerramiento no podrá interferir con el ancho libre del andén.
- En los establecimientos destinados a cafeterías, heladerías, fuentes de soda y restaurantes, ubicados en predios que tengan un antejardín no menor a cinco metros de profundidad (5 m) y se encuentren ubicados sobre vías arterias secundarias y colectoras, se permitirá la ocupación

de un máximo del 50% de su área con sillas y mesas móviles sin lugar a ningún tipo de elementos fijos (cubiertas, parales, avisos o similares) y/o empotramientos en el piso.

- El área destinada a estacionamiento deberá estar por dentro de la línea de propiedad y en ningún caso podrá ocupar el área del andén o de la zona de amoblamiento. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardines menores de cinco (5) metros de profundidad para ningún uso.

#### **10.3.4.7 Aislamientos y retiros de construcción**

- Los aislamientos laterales y posteriores específicos para cada uso así como las distancias mínimas entre edificaciones según la tipología residencial a la que pertenezca el desarrollo, se determinan en las fichas de Normas urbanísticas para los usos del suelo permitidos en las unidades de planeamiento urbano. La medición de aislamientos entre construcciones se establecerá con respecto a los elementos más sobresalientes de las fachadas respectivas, incluidos los voladizos y los aleros.
- Toda edificación deberá ajustarse a lo dispuesto en el Código Colombiano de Construcción sismo-resistente sobre aislamientos estructurales por deriva.
- Para las construcciones cuyo uso principal sea el residencial, las distancias mínimas entre fachadas de acuerdo con su tipología deberán evitar los registros visuales y garantizar privacidad e independencia entre las diferentes propiedades privadas.

#### **10.3.5 Alturas.**

Las alturas mínimas y máximas se definen por número de pisos permitidos, y son normas de aplicación obligatoria según lo especifiquen las normas urbanísticas aplicables en las unidades de planeamiento urbano y en las unidades de actuación urbanística desarrolladas en suelo urbano y de expansión. Para la aplicación de esta normativa se define como un piso la altura mínima libre entre piso y cielo de los espacios internos de la construcción.

Los ejes estructurantes primarios y secundarios obedecerán a la normativa de aturas mínimas y máximas dispuesta para ellos.

En la zona del centro municipal CAM rigen las normas del plan parcial adoptado.

Las edificaciones con altura superior a 5 pisos deberán contemplar en su diseño ascensores o medios mecánicos similares.

##### **10.3.5.1 Alturas mínimas y máximas para uso Residencial (R):**

Para edificaciones destinadas a la vivienda la altura mínima de un piso será 2.40 m. Se definen las siguientes alturas mínimas y máximas según el uso y la tipología de la edificación:

- Tipología Unifamiliar (R 1)
  - Altura máxima: 3 pisos.
- Tipología Bifamiliar: (R 2)
  - Altura mínima: 2 pisos
  - Altura máxima: 3 pisos.
- Tipología multifamiliar en altura (R 3):
  - Altura mínima: 3 pisos.
  - Altura máxima:



- En los ejes estructurantes de tercer orden Av. Santa Mónica y Avenida La Pradera y las zonas de planificación definidas con tratamiento de consolidación en las que prime la tipología unifamiliar o bifamiliar se conserva el patrón tipológico consolidado: hasta 3 pisos.
- En las zonas (ZPU) consolidadas donde prime la tipología multifamiliar en altura:
  - Con parqueaderos en superficie y sin ascensor: hasta 5 pisos.
  - Con parqueaderos en sótano y/o semisótano con ascensor: hasta 8 pisos.
- Para los ejes estructurantes de segundo orden y para las zonas de planificación urbana y para las zonas de expansión con uso residencial con tratamiento de desarrollo y/o redesarrollo: hasta 10 pisos
- Para los ejes estructurantes primarios y las áreas urbanas que se definen para desarrollo a través de planes parciales (normativa que solo aplica en el caso que se desee cambiar el uso existente) se permite una altura: hasta de 15 pisos.
- Vivienda campesina. Altura máxima: 2 pisos
- Vivienda campestre: Altura máxima: 2 pisos.
- VIS y VIP, según reglamentación de la ZPU en la que se localice.
- En las zonas de expansión urbana para desarrollos residenciales en tipología multifamiliar en altura, la altura máxima permitida será de 8 pisos.

#### **10.3.5.2 Para uso Comercial ( C ):**

Se definen las siguientes alturas mínimas y máximas según el uso y la tipología de la edificación:

- Para todas las tipologías comerciales distintas a C1, la altura mínima libre entre piso y cielo (placa de entepiso, cielo raso o cubierta) de los espacios internos de la construcción será 3.0 m y la altura máxima 4.50 m.
- Para proyectos comerciales (a excepción del subgrupo C1) en lote independiente la altura mínima de la edificación será de 2 pisos y la altura máxima será de 5 pisos, los edificios con uso múltiple o de tipología mixta obedecerán a la normativa de alturas mínimas y máximas dispuestas para el uso con mayor área en la edificación según normativa urbanística.

#### **10.3.5.3 Para uso de Servicios ( S ):**

Para este tipo de usos el primer piso tendrá una altura mínima de 3 m y máxima de 4,5 m.

- Para todos los subgrupos de servicios exceptuando el S1, la altura mínima será de 2 pisos y la altura máxima permitida para la edificación será:
  - En los ejes estructurantes secundarios Av. Santa Mónica y Avenida La Pradera y las zonas de planificación definidas con tratamiento de consolidación: hasta 3 pisos.
  - Para los demás ejes estructurantes secundarios y para las zonas definidas (ZPU) con tratamiento de desarrollo y/o redesarrollo: hasta 10 pisos
  - Para los ejes estructurantes primarios: hasta 15 pisos.

Las edificaciones que se localicen sobre ejes estructurantes primarios y secundarios y que estén en zonas con tratamiento de desarrollo o redesarrollo que superen la altura máxima permitida pagaran derechos adicionales de edificabilidad.

#### **10.3.5.4 Para uso de Equipamientos colectivos:**

Para este tipo de usos la altura mínima de piso será 2.70 m y la altura máxima será la definida según requerimientos del uso.

#### **10.3.5.5 Para uso industrial:**

Para todos los subgrupos destinados a industria a excepción de la Famindustria, la altura mínima de piso será 3 m.

- La altura máxima permitida para industria liviana que pretenda localizarse en las UPU donde prime el uso residencial será hasta 3 pisos, sin embargo la edificación no podrá sobrepasar la altura que predomine en la zona.
- En las zonas de planificación urbana con tratamiento de desarrollo en las que se permitan usos industriales y en las zonas de expansión urbana destinadas a uso industrial la altura máxima de la fachada será de 10 m ( se permite hasta medio piso adicional para solución de la cubierta). Toda edificación destinada a uso industrial que por razones de uso, supere la altura máxima permitida, deberá incrementar 1 m al retiro lateral y/o posterior, por cada piso adicional.
- Para las diferentes tipologías industriales los retiros laterales y posteriores mínimos son los definidos en las fichas de normas urbanísticas.

#### **10.3.6 Volumetría.**

Ninguna construcción podrá desarrollar ampliaciones o remodelaciones en pisos superiores al segundo piso de la edificación, que superen la proyección del voladizo aprobado y/o construido en el segundo piso. Todo proyecto de construcción que no requiera de retiros laterales, deberá presentar solución de empalme volumétrico con las construcciones vecinas ante las curadurías urbanas.

Todas las culatas de las edificaciones deberán estar terminadas en materiales y acabados iguales a los de las fachadas que dan frente a vías o espacios públicos, o debidamente revocadas y pintadas en colores similares a los de dichos materiales.

En edificaciones de uso residencial sólo se permitirá semisótanos para uso como parqueadero. Entiéndese como semisótano la planta que no supera los 1.40 m de altura sobre la rasante del andén, medida esta en el punto más bajo. Plantas inferiores situadas por encima de esa cota serán contabilizadas como piso construido.

Sólo se permitirá la construcción de edificaciones con altura superior equivalente a tres pisos frente a vías cuya sección transversal sea igual o superior a 15 m.

##### **10.3.6.1 Voladizos**

En cualquier proceso de construcción que pretenda tener voladizos, la proyección de éstos no podrá superar el 40% del ancho de la zona pública con la que linde directamente el paramento de la construcción bien sea el andén, el retiro frontal o antejardín definido para la vía.

En todo caso los voladizos no podrán superar los máximos permitidos según el uso, así:

- Para Uso residencial:

- Para tipología R.1 y R 2: voladizo máximo: 1.5 m. Deberá estar a una altura libre mínima de 2.40 m medida desde la rasante del piso o la vía en el punto más desfavorable.
- Para tipología R.3 voladizo máximo: 2.5 m. Deberá estar a una altura libre mínima de 2.60 m medida desde la rasante del piso o la vía en el punto más desfavorable.
- Para tipología R. 4 máximo 1.50 m
- Para tipología R. 5: libre
- Para Equipamientos colectivos: voladizo máximo 3.0 m. Deberá estar a una altura libre mínima de 3.0 m medida desde la rasante del piso o la vía en el punto más desfavorable.
- Para Usos Comercial- Industrial y Servicios: voladizo máximo: 3.0 m. Deberá estar a una altura libre mínima de 3.5 m medida desde la rasante del piso o la vía en el punto más desfavorable.

En caso de existir voladizos en las construcciones adyacentes al predio a desarrollar, el voladizo de la nueva construcción no podrá superar al de menor proyección. En caso de que existan voladizos de diferente proyección en las edificaciones adyacentes, la proyección del voladizo de la nueva construcción no podrá superar a la de aquel de la fachada con mayor frente.

### 10.3.7 Lotes mínimos

La determinación de área mínima de lote para los diferentes usos del suelo se consigna en las fichas de normas urbanísticas según tipología y actividad del uso.

#### 10.3.7.1 Frente mínimo para edificaciones en esquina:

Para edificaciones con alturas superiores a tres pisos localizadas en esquina, el predio debe cumplir con la norma de frente mínimo por dos de sus costados.

### 10.3.8 Estacionamientos

Todo proyecto, sin importar el uso, deberá disponer de zonas reservadas para el estacionamiento de automóviles y motocicletas según los requerimientos establecidos para cada uso en los cuadros de normas urbanísticas. Los estacionamientos podrán ser individuales, privados o comunales (en sótano, semisótano o en superficie) siempre que permitan cumplir con los siguientes requisitos:

- Los espacios destinados a parqueadero privado deberán estar localizados al interior de la línea de propiedad del inmueble. En los casos en que estas áreas se localicen dentro de la línea de propiedad predial, pero al exterior de la vivienda o la urbanización, no podrán tener cerramientos duros que excedan una altura de 60 cm y solo podrán ser cubiertos con los materiales que se propongan como acabado final al momento de la aprobación del proyecto.
- Si están dispuestas bajo superficie o en edificios de parqueadero en altura, deberá garantizarse la ventilación e iluminación del área de forma directa (ventilación natural) o indirecta (por ductos y sistemas mecánicos que garanticen la renovación permanente del aire).

#### 10.3.8.1 Condiciones generales para áreas de parqueo:

Áreas de Parqueo: Para el parqueo de vehículos automotores se deberá reservar un área totalmente libre de columnas, muros, ductos, arborización, etc. cuyo ancho y fondo mínimos serán:

- Para automóviles: ancho libre mínimo = 2.30 m. Fondo mínimo = 4.7 m.
- Para motocicletas: ancho libre mínimo = 1.25 m. Fondo mínimo = 2.5 m.

- Para tractocamiones: ancho libre mínimo = 4.0 m. Fondo mínimo = 18.0 m.
- Para camiones medianos: ancho libre mínimo = 3.0 m. Fondo mínimo = 14.0 m.

#### Calle mínima:

- Para automóviles: ancho libre mínimo de calzada = 5.0m.
- Para motocicletas: ancho libre mínimo de calzada = 2.5 m
- Para tractocamiones: ancho libre mínimo de calzada = 10. m.
- Para camiones medianos: ancho libre mínimo de calzada = 7.2 m.

Altura mínima: En parqueaderos cubiertos la altura libre mínima entre piso y placa será:

- Para automóviles = 2.30 m.
- Para camiones medianos = 4.50 m.
- Para Tractocamiones = 4.50m

Para el paso de ductos de aire acondicionado, tuberías y descolgados de cualquier índole, la altura total deberá ser incrementada hasta respetar la altura mínima libre reglamentada.

Ancho mínimo de los accesos: Si el acceso y la salida son simultáneos, el ancho mínimo de los accesos dependerá de la capacidad del parqueadero, así:

- Entre 1 y 15 vehículos: ancho libre mínimo = 4.0 m.
- Entre 16 y 40 vehículos: ancho libre mínimo = 5.0 m libres.
- Mayor a 40 vehículos: ancho libre mínimo = 6.0 m.
- Para garajes internos en vivienda en lote independiente el ancho mínimo de la puerta será de 2.50 m.

En agrupaciones o conjuntos cerrados y en edificios de vivienda multifamiliar las puertas del estacionamiento deberán estar retrocedidas como mínimo 3.0 m contados a partir de la línea interior del andén.

Rampas y pendientes: Según su longitud, la pendiente máxima para rampas en parqueaderos será:

- Más de 25 m = 13%
- De 20 a 25 m = 15%
- De 15 a 20 m = 17%
- De 10 a 20 m = 20%
- De 0 a 10 m = 23%

Para rampas curvas se exigirá un ancho mínimo de 5 m. El peralte máximo de la curva, para el radio de giro mínimo será 10%.

En las rampas, si es indispensable que el peatón transite por ellas, se deberá proveer andenes con un ancho mínimo de 60 cm.

La comunicación de los espacios de estacionamiento con las demás áreas del edificio se deberá hacer a través de una escalera cuyo ancho mínimo por tramo será de 1.20 m.

Las salidas de escaleras o ascensores al área de estacionamiento deberán disponer de un área de transición de por lo menos 1.20 m de profundidad (por el ancho del tramo que llega) y quedar por fuera de la circulación de los vehículos.

## **10.4 NORMAS SOBRE SEGURIDAD FÍSICA Y DE FUNCIONALIDAD PARA LOS DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS LOCALIZADOS EN TODOS LOS SUELOS**

### **10.4.1 Seguridad en las actividades y áreas de riesgo tecnológico potencial**

Se clasifican como actividades y áreas con potencial de riesgo tecnológico, aquellos desarrollos asociados a actividades tecnológicas, que requieren cumplir con disposiciones especiales de seguridad y que se clasifican así:

- A. Actividades industriales de gran empresa y áreas de producción en consolidación, donde existe riesgo tecnológico industrial de diferentes tipologías como el propio de las industrias petroquímicas, químicas, de pinturas, de producción de agroquímicos y todas aquellas actividades industriales similares.
- B. Actividades de almacenamiento y conducción de combustibles, como son terminales de combustible y poliductos donde se transportan los mismos.
- C. Actividades de comercio y servicios donde se utilizan sustancias o compuestos con riesgo tecnológico, estos se clasifican de acuerdo con el criterio CRETIVB (Corrosivas, Reactivas, Explosivas, Tóxicas, Inflamables, Volátiles, Biológicamente activas).
- D. Actividades y equipamientos de transporte, como los grandes componentes de los sistemas de cualquier modalidad de transporte que operen en la ciudad.
- E. Actividades asociadas a los componentes de los servicios públicos domiciliarios, que por sus condiciones inherentes signifiquen o comporten posibilidad de riesgo, especialmente el gasoducto urbano, las líneas de alta tensión de energía y otras redes componentes de otros servicios.

Las disposiciones que regulan los retiros y restricciones de seguridad en las áreas de riesgo tecnológico potencial serán las contenidas en las normas nacionales vigentes, tales como, el reglamento técnico de instalaciones eléctricas, RETIE, las normas técnicas nacionales ISO9001 de 1994 y 14000 de 1996 y la Resolución 0013 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía, el Decreto 4741 de 2005 sobre desechos sólidos peligrosos, entre otras; las disposiciones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento, y en las demás disposiciones pertinentes.

La aprobación de los equipamientos o actividades que comprendan alguna de estas modalidades de riesgo tecnológico, deberá sujetarse a las disposiciones que las regulen y especialmente contar con la implementación de las correspondientes medidas preventivas y de seguridad, con el fin de evitar posibles impactos negativos que puedan generarse en relación con las categorías de usos del suelo donde se ubiquen.

Como soporte cartográfico y técnico, la Secretaría de Planeación Municipal en un plazo no mayor a seis meses contados a partir de la aprobación del presente Plan, elaborará los Planos de Riesgo Químico y de Transporte de Sustancias Peligrosas, y el plano general donde aparezcan las áreas de producción de gran empresa y áreas de producción en consolidación, las áreas de almacenamiento y conducción de combustibles y equipamientos de transporte. Las áreas previstas en los planos corresponderán a las que actualmente existen, sin perjuicio de que posteriormente se generen otras áreas con estas actividades.

## **10.5 NORMAS PARA DESARROLLOS LOCALIZADOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**

Estarán sujetos a la formulación de plan parcial todos los suelos clasificados como de expansión urbana y los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo y consolidación que en la normativa de cada UPU se establezcan. Estos planes están determinados en el plano U-9 “Planes parciales” que es parte integral de este POT.

### **10.5.1 Conceptos básicos de los Planes Parciales**

Los planes parciales son instrumentos de planificación y gestión urbana a escala intermedia, que tienen por objeto desarrollar los principios, el modelo de ocupación y los sistemas estructurantes definidos desde el POT. Los planes parciales delimitan polígonos localizados en suelo urbano o de expansión urbana, hasta definir las unidades de actuación urbanística o de gestión, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales que complementen la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial.

En esta escala de intervención se debe resolver los requerimientos en términos de habitabilidad definidos mediante estándares mínimos por habitante o vivienda, que deben ser asumidos con el concurso o aporte colectivo de los propietarios del suelo, los urbanizadores responsables de los nuevos desarrollos, o por un gestor inmobiliario público o privado.

Como instrumento de gestión, la figura jurídica de Plan Parcial concreta en el territorio de manera efectiva los principios de la función social y ecológica de la propiedad y pública del urbanismo, y el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

### **10.5.2 Reglamentación específica para los planes parciales**

Rigen la Ley 388 de 1.997 (art. 27 modificado por el art. 180 del Decreto Nacional 019 de 2.012), Decretos nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y las normas que los modifiquen, reglamenten o adicione, las disposiciones y reglamentaciones complementarias que expida la Corporación autónoma regional del Risaralda –CARDER, así como las demás disposiciones contenidas en las directrices y lineamientos que se definen en el presente plan de ordenamiento.

#### **10.5.2.1 Condiciones para la aprobación de un plan parcial**

La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de recibir, analizar y conceptuar sobre la pertinencia del proyecto de plan parcial, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial. También deberá realizar el seguimiento a la ejecución e implementación del Plan Parcial para verificar que se cumpla con los fines allí previstos. Serán condiciones para la aprobación de un plan parcial las siguientes:

En los planes parciales promovidos por iniciativa privada, los proponentes deberán demostrar ante la Administración Municipal que, como mínimo, los propietarios que representan el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida del plan parcial, han sido informados, conocen sus derechos y obligaciones frente al proyecto, y el sistema de repartos de cargas y beneficios determinados en la propuesta de plan. En este porcentaje siempre deben estar representados los propietarios de los suelos comprometidos con el pago de las cargas.

El plan parcial deberá incluir los instrumentos que garanticen el cumplimiento del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, de tal manera que se pueda concretar la implementación del plan; así mismo deberá contener las estrategias de financiación y gestión que aseguren la realización de los programas y proyectos contemplados por el plan y garantizar el cumplimiento de los estándares y parámetros de desarrollo urbanístico establecidos en el presente Plan de Ordenamiento.

Cualquier desarrollo ejecutado a través de plan parcial deberá ser compatible con el contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dosquebradas. Los planes parciales deberán elaborar fichas normativas para cada unidad de actuación urbanística o de gestión en las cuales se deberán proponer los usos del suelo permitidos y prohibidos y la demás normativa específica complementaria.

#### **10.5.2.2 Área mínima de planificación para un plan parcial**

El área mínima de planificación será la correspondiente al polígono que garantice que se pueda lograr un reparto equitativo de cargas y beneficios, permitiendo la posibilidad de adicionar otras áreas requeridas para su efectiva vinculación a la malla urbana. Los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento, de manera que las áreas adicionales y su delimitación sirvan a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios.

#### **10.5.2.3 Obligaciones urbanísticas en planes parciales**

Se distribuirán de manera equitativa entre los propietarios de los terrenos incluidos dentro de cada plan parcial las obligaciones urbanísticas que le corresponden a cada UAU.

Cuando la propuesta urbana del plan parcial esté definida en cuanto densidades y usos, se deben calcular y proponer los equipamientos requeridos para atender la totalidad de la población, partiendo de los diagnósticos e incorporando la población proyectada de manera que se destinen los suelos necesarios para garantizar la construcción de los equipamientos requeridos. Así mismo todo plan parcial deberá contener la reglamentación específica que establezca las normas complementarias y los usos del suelo permitidos las metodologías, procedimientos, requisitos y demás componentes de diseño, participación social y gestión urbanística que deben seguir los Planes Parciales a partir de las reglamentaciones nacionales existentes y de los parámetros fijados en el presente POT. Todos los planes parciales cumplirán con la destinación de los porcentajes de suelo especificados en la ley para la implantación de proyectos de vivienda de interés social.

#### **10.5.2.4 Asignación de los beneficios o derechos urbanísticos**

Atendiendo a las definiciones de aprovechamientos expresadas en densidades máximas, índices de construcción, alturas e índice de ocupación, previstos por las normas generales para el respectivo polígono, el plan parcial definirá de manera específica la edificabilidad para cada uso, expresada en metros cuadrados totales.

#### **10.5.2.5 Unidades de Actuación Urbanística**

Se entiende como una Unidad de Actuación Urbanística la conformada por uno o varios inmuebles, cuya delimitación se propone por el proyecto de plan parcial; esta unidad debe ser urbanizada y construida mediante la gestión asociada de sus propietarios para facilitar la dotación de la infraestructura para la movilidad, los servicios públicos domiciliarios, los equipamientos colectivos y demás cargas que garanticen la ejecución del plan parcial mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios y el uso racional de suelo.

En cada Plan Parcial se concretarán los criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación, que podrá ser propuesto por los propietarios y concertado con la Secretaría de Planeación Municipal.

#### **10.5.2.6 Pre-existencias**

Se define la siguiente normativa para los predios identificados como pre-existencias urbanas, localizadas en suelos definidos como de expansión urbana que deba ser incorporadas al polígono de planeamiento del área de un plan parcial:

- Las preexistencias solo podrán ser objeto de actuación urbanística de adición, ampliación o modificación, siempre y cuando no cambien sus usos actuales principales y complementarios y cumplan con los siguientes criterios:
- La aprobación de cualquier actuación urbanística de construcción, adición, ampliación y modificación deberá ser solicitada y obtenida por el titular del derecho de dominio del inmueble y deberá conservar el uso del suelo de la construcción existente siempre y cuando sea permitido por la normativa nacional, municipal y ambiental que este vigente en el momento de la solicitud.
- La actuación urbanística prevista debe contar con servicios públicos domiciliarios y no debe requerir o generar nueva dotación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios de nivel primario o secundario.
- Toda actuación debe contar con los permisos de funcionamiento y la aprobación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales por parte de la autoridad ambiental.
- La superficie máxima de la actuación urbanística de adición, ampliación o modificación no podrá superar un porcentaje del 20% del área actualmente construida u ocupada.
- No se podrá obtener individualidad jurídica del área adicionada o modificada.
- Ninguna actuación podrá dar lugar a la creación o provisión de nuevas unidades de vivienda.

#### **10.5.2.7 Otorgamiento de licencias en planes parciales**

El desarrollo de los predios resultantes del Plan Parcial, deberá estar sujeto al cumplimiento de los tramites, procedimientos, normas, las cargas urbanísticas y demás requisitos establecidos en el mismo; la cesión gratuita de las fajas comprometidas deberá ser realizada con la aprobación de la respectiva licencia urbanística; en todo caso será requisito su cumplimiento para solicitar la primera licencia de construcción de dicha unidad y tener hecho el pago y /o a cuerdo de pago de las plusvalías que se generen.

Al momento de la expedición de las licencias de construcción que se deriven de la licencia urbanística ya otorgada, el Curador verificará la efectiva cesión de todas las áreas comprometidas como obligaciones urbanísticas que le corresponden al proyecto que solicita la licencia, las cuales deben ser cedidas en el área determinada por el plan para tal fin.

#### **10.5.3 Participación, concertación y corresponsabilidad en los planes parciales**

En concordancia con el artículo 4 de la Ley 388 de 1997 la Administración Municipal deberá propiciar mecanismos y espacios de concertación que permitan reconocer la confluencia de intereses económicos, sociales, culturales y urbanísticos, dentro de los planes parciales y facilitar la participación de los propietarios, pobladores, empresarios, arrendatarios y demás actores y organizaciones presentes en el sector y su área de influencia directa.

Esta concertación tiene por objeto asegurar la viabilidad de las propuestas del plan parcial frente a las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social presentes en el área de planificación del plan parcial, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 y los expuestos en el presente POT.

##### **10.5.3.1 Concertación de los Planes Parciales con la Autoridad Ambiental**

La concertación de los temas ambientales de los Planes Parciales se debe hacer conforme a lo establecido en los decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007 del Ministerio de ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y a las disposiciones y reglamentaciones complementarias que la corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER- expida sobre la materia. Debe tenerse en cuenta



además, lo determinado en el artículo 180 del Decreto 19 de 2012 “PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES”.

#### **10.5.4 Confluencia de planes en un sector**

Cuando exista la confluencia de normas de planificación intermedia debidamente adoptadas por la autoridad competente, tales como: plan de equipamiento y espacio público, plan de patrimonio, planes de ordenamiento de cuencas, planes ambientales, entre otros; los planes parciales deberán tener en cuenta su normatividad específica, dando prioridad al interés dominante que la norma protege de manera que el plan parcial no altere los aspectos fundamentales del otro.

#### **10.5.5 Áreas con planes parciales adoptados**

Aquellas áreas del territorio urbano o de expansión en las cuales se haya formulado y adoptado un plan parcial o el instrumento de planificación que se determine para regularlo, independientemente del polígono en el cual se ubiquen y el tratamiento que se les haya asignado, a partir del momento de adopción de estos planes, todos los predios ubicados en su interior, sólo podrán desarrollarse por lo allí regulado, o en su defecto, si como mínimo el 51% de los propietarios lo acordasen, podrán promover y adelantar la elaboración de otro plan parcial, para el cual surte el cumplimiento de todas las etapas de presentación y aprobación de un plan parcial nuevo.

Los planes parciales aprobados no podrán ser modificados en ninguna de sus partes. Cualquier modificación implica la elaboración de otro plan parcial.

### **10.6 NORMAS GENERALES PARA URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL**

Para la planificación del suelo rural rige lo dispuesto en el decreto nacional 3600 de 2007, los decretos que lo modifican o complementan, la normativa definida por la autoridad ambiental CARDER y la normativa general consignada para esta clase de suelo en el presente POT.

#### **10.6.1 Desenglobes en el área rural del municipio**

En el sector rural del municipio los desenglobes para vivienda no podrán ser inferiores a la unidad denominada UAF (unidad agrícola familiar), acorde con la ley 160 de 1.994. La extensión territorial de una UAF para el municipio de Dosquebradas está establecida en diez (10) hectáreas. (según Resolución INCODER) en predios que contengan viviendas campesinas motivo de donaciones por parte del propietario, tal como lo dispone la ley 160 de 1994 en su artículo 45, debidamente consolidadas y de cuya construcción se acredite más de tres (3) años de antigüedad a la fecha de aprobación de este POT, se permitirá el desenglobe de cada una de ellas con un área mínimo 200 mts<sup>2</sup> cada una, siempre que no estén localizadas en zonas de riesgo y previa entrega de áreas para vías del plan vial que crucen el predio de mayor extensión.

#### **10.6.2 Normas para construcción en suelo rural.**

La reglamentación de usos del suelo y normas urbanísticas de construcción para suelo rural son las especificadas en los cuadros normativos que hacen parte integral de este documento, según la unidad de planificación rural en que se encuentren. El desarrollo de construcciones en suelo rural estará sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Cualquier desarrollo constructivo en suelo rural deberá garantizar el sistema para el tratamiento de las aguas residuales y para el consumo humano, la conservación de los relictos de bosque que existan en el terreno y el cumplimiento de todas las restricciones ambientales planteadas en el presente POT, las resoluciones de la autoridad ambiental y en las demás normativas vigentes.

- En las zonas definidas como suelos de protección, ecosistemas ecológicos de conservación, zonas declaradas como de riesgo, debidamente mapificadas, únicamente se permite usos tendientes a la protección y conservación del medio ambiente y será la autoridad ambiental correspondiente quien defina los programas de conservación y protección. Los usos en las áreas protegidas y demás suelos de protección del Municipio serán los determinados por la Autoridad Ambiental en los Planes de Manejo (para áreas protegidas) o Acuerdos de Manejo (para otras áreas de Especial importancia ecosistémica u otros suelos de protección).

## **10.7 PROHIBICIÓN, RELOCALIZACIÓN, TRANSITORIEDAD Y REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO ESTABLECIDOS Y CONSOLIDADOS NO PERMITIDOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL**

### **10.7.1.1 Usos del suelo ya establecidos catalogados como prohibidos**

Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificadas como usos prohibidos dentro de una zona, y que se encuentren en funcionamiento se determinan como “Usos Establecidos”, siempre que cumplan con los siguientes requerimientos:

- Que, acorde con las actividades que alberguen cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas e internas locativas señaladas en las disposiciones correspondientes.
- Que los usos hayan sido permitidos según las disposiciones vigentes en el momento en que se establecieron en el sitio.
- Que la actividad se desarrolle en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la vigencia de la nueva disposición que prohibió el uso.
- Que cuente con el respectivo registro de cámara de comercio e industria y todos los permisos requeridos por las entidades competentes para su adecuado funcionamiento. desde el momento en que el uso establecido era permitido conforme a la normatividad vigente.
- Relocalización y transitoriedad de los usos establecidos catalogados como prohibidos:
- Se determina por los tipos y grados de incompatibilidad o conflicto, así:

## **10.8 NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA REGULACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS CON USOS ESTABLECIDOS CATALOGADOS COMO PROHIBIDOS**

La regulación de los establecimientos con usos establecidos y catalogados como prohibidos, determinados como relocalizables con temporalidad, o con permanencia, se hará conforme a las siguientes tipos de normas:

**Normas de carácter genérico:** Corresponden a aquellas normas que regulan por vía general a todos los usos establecidos catalogados como prohibidos.

**Normas de carácter tipológico:** Corresponden a aquellas normas que regulan, según la clase y el grado del impacto, las diferentes tipologías de usos, conforme a las siguientes determinantes:

- Mitigación de impactos
- Temporalidad

**Normas específicas:** Corresponden a aquellas normas que establecen, en detalle, condiciones de mitigación de impactos urbanos físicos.

### **10.8.1 Normas de carácter genérico para la regulación de los establecimientos con usos establecidos catalogados como prohibidos**

Cada uso establecido y catalogado como prohibido, de carácter transitorio o permanente es inherente a la edificación y al establecimiento, por lo que si aquella o este desaparecen, fenecerá automáticamente el uso allí ejercido.

Los establecimientos cuyo uso del suelo sea de aquellos identificados como establecidos y catalogados como prohibidos de carácter transitorio o permanente, podrán aumentar el área del local en donde desarrollan su actividad, previa obtención de licencia correspondiente ante la Curaduría Urbana, siempre y cuando ese aumento cumpla con el único propósito de mitigar el impacto que genera el establecimiento.

Se permite el desarrollo de usos mixtos siempre y cuando el uso anexo al transitorio o permanente sea permitido en la zona respectiva por las normas vigentes.

Cada uso establecido catalogado como prohibido, clasificado como de carácter transitorio o permanente, que se encuentre ubicado dentro de un Plan Parcial, presentará ante la Secretaría de Planeación Municipal su propio cronograma de mitigación de impactos.

Aquellos usos establecidos catalogados como prohibidos que presentan conflicto social tendrán hasta el 31 de diciembre del 2012 para su relocalización definitiva o desaparición de la zona donde son prohibidos. A estos usos bajo ninguna consideración de mitigación de impactos, les serán otorgadas normas de temporalidad diferentes.

Las incompatibilidades o conflictos de tipo ambiental o social deben ser mitigados conforme a las normas vigentes que las regulan.

### **10.8.2 Normas de carácter tipológico para la regulación de los establecimientos con usos establecidos catalogados como prohibidos:**

Teniendo en cuenta las determinantes de mitigación de impactos, las normas de carácter tipológico son las siguientes:

**FISICAS POR OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (F.O.):** De ninguna manera un uso establecido catalogado como prohibido, de carácter transitorio o permanente podrá utilizar el espacio público a nivel de piso o aéreo y/o el espacio público en general como extensión de su actividad interior, e igualmente no podrá promover hacia el exterior el uso principal que se genera en el interior del local para terceras personas. En todos los casos los antejardines, andenes y zonas verdes deben quedar libres para el uso y disfrute de los peatones. Los usuarios deberán ser atendidos al interior del local.

**FISICAS POR FLUJOS PEATONALES (F.F.P.):** Para aquellos usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio o permanente, la exhibición de productos se hará en vitrinas propias debidamente colocadas con visual a la fachada o al interior del local y en ningún caso podrá obstaculizarse o exhibirse en las puertas de acceso ni en el área destinada a los compradores la cual estará libre por lo menos en los primeros 1.50 metros del fondo para comercio al detal y servicios y de 3.00 metros del fondo para comercio al por mayor.

**FISICAS POR FLUJOS VEHICULARES, CARGUE Y DESCARGUE (F.F.V. – F.C):** El cargue y descargue de suministros para los usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio, en la UPU Centro solo podrá hacerse en vehículos de bajo tonelaje.

Los usos con alto volumen de usuarios en vehículo y en especial los usos dotacionales, deberán regirse por la norma de cargue y descargue que se defina dentro de las fichas normativas que se reglamenten en desarrollo de las Unidades de Planeamiento.

Para aquellos usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio, que estén sobre pasajes cubiertos, sólo requieren una bahía de cargue y descargue en uno de sus accesos, la misma que servirá para el abordaje de taxis y vehículos privados, a excepción de condiciones contrarias establecidas dentro de las fichas normativas que se reglamenten en desarrollo de las Unidades de Planeamiento y sin detrimento del espacio público.

**FISICAS POR ACCESOS Y SALIDAS (F.A.S.):** Los usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio o permanente, para el servicio de mantenimiento de maquinaria y vehículos medianos y pesados, deberán generar accesos y salidas independientes o en su defecto un acceso y salida de doble vía de 5.00 metros o superior.

Los usos de comercio, servicios o equipamientos colectivos con alto volumen de usuarios en vehículo, deberán regirse por la norma de parqueaderos que les sea asignada en las fichas normativas que se reglamenten en desarrollo de la Unidad de Planeamiento correspondiente.

**FISICAS POR DETERIORO MATERIAL (F.M.):** Los usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio o permanente, localizados en la Unidad de Planeamiento Centro, deberán acreditar la estabilidad física de la edificación frente a circunstancias calamitosas relacionadas con sismos, incendios o cualquiera otra eventualidad que ponga en riesgo las condiciones de seguridad de la edificación. Esta acreditación se dará previa inspección física por la entidad competente y será parte integral del cronograma de transitoriedad del uso.

### **10.8.3 Normas urbanísticas específicas aplicables a los usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos**

#### **10.8.3.1 Tipos de incompatibilidad o conflicto**

Conflicto urbano - físico y/o normativo:

**LO URBANO - FÍSICO:** se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso genera relacionadas con la ocupación del espacio público, los flujos peatonales y vehiculares, los accesos y salidas, el cargue y descargue, los parqueaderos, la densidad o área y el deterioro material.

**LO NORMATIVO:** Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso genera relacionadas con la vocación o tendencia de la zona de usos en donde se encuentren ubicados.

**Conflicto Social:** Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso genera relacionadas con la cultura, seguridad, salubridad tranquilidad (privacidad) y/o deterioro social.

**Conflicto Ambiental:** Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso genera relacionadas con la producción de residuos sólidos o líquidos, olores, efectos acústicos o de vibración, visuales, combustibles, inundación y/o estabilidad y cualquiera otro que sea afín.

Grados de incompatibilidad o conflicto: Alto, Medio o Bajo

La incompatibilidad o conflicto se determina de acuerdo con la zona homogénea en que se localicen, conforme a la asignación de los usos del suelo prevista en el presente POT. La identificación de los usos incompatibles o que generen conflicto se realizará en desarrollo de las fichas normativas específicas de las Unidades de Planificación urbana el y Rural.

Modalidades de incompatibilidad o conflicto:

La relocalización y transitoriedad de los establecimientos a que hace referencia el artículo anterior se establece conforme a las siguientes modalidades de incompatibilidad o conflicto:

#### Incompatibilidad del tipo urbano - físico: (F)

- Ocupación de espacio físico (F.O.)

- Flujos Peatonales (F.F.P.)
- Flujos Vehiculares (F.F.V.)
- Accesos y salidas (F.A.S.)
- Cargue y descargue (F.C.)
- Parqueaderos (F.P.)
- Densidad ó área (F.D.)
- Deterioro material (F.M.)

Incompatibilidad del tipo social: (S)

- Seguridad (S.S.)
- Privacidad (S.P.)
- Cultural (S.C.)
- Salud (S.Sa.)
- Deterioro (S.D.)

Incompatibilidad del tipo ambiental: (A)

- Residuos (A.R.)
- Olores (gases - humos) (A.O.)
- Acústicos y vibraciones (A.A.)
- Visuales (A.V.)
- Combustibles (A.C.)
- Estabilidad o inundación (A.E.)

#### **10.8.3.2 Elementos para análisis de la permanencia y/o temporalidad de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos.**

La Secretaría de Planeación Municipal en desarrollo de las Unidades de Planeamiento Urbano y Rural podrá, previa inspección física, catalogar con permanencia y/o temporalidad aquellos establecimientos cuyo uso del suelo sea establecido y catalogado como prohibido, teniendo en cuenta, además de lo dispuesto en el artículo del presente POT que trata los Usos del Suelo Establecidos-, las siguientes referencias para su análisis:

- Infraestructura
- Antigüedad y buen estado físico de la edificación
- Antigüedad del establecimiento
- Inversión económica estimada
- Función o servicio social prestado por el establecimiento
- Localización de la edificación

#### **10.8.3.3 Permanencia de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos**

Los establecimientos cuyo uso del suelo sea establecido y catalogado como prohibido que atiendan a la evaluación a que se refiere el artículo anterior, podrán ser declarados permanentes, siempre y cuando presenten un plan concreto de mitigación de sus impactos con un cronograma de tiempos que deberá materializarse en un compromiso escrito aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.

Los establecimientos comerciales, industriales y/o de servicios cuyo uso del suelo se encuentra dentro de aquellos definidos como establecidos catalogados como prohibidos y que se cataloguen como “con permanencia”, continuarán ejerciendo su actividad únicamente en su localización actual.

Se permitirá adicionar o reformar las edificaciones en que se localizan los establecimientos que se cataloguen “con permanencia”, siempre y cuando éstas se realicen para mejorar el funcionamiento de las mismas y no se cambie la tipología de clasificación de la actividad.

Las normas urbanísticas específicas aplicables a los establecimientos que se determinen como permanentes, se encuentran previstas en el presente capítulo.

#### **10.8.3.4 Temporalidad de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos**

Los establecimientos cuyo uso del suelo sea establecido y catalogado como prohibido que atiendan a la evaluación a que se refiere el presente capítulo, podrán ser declarados como temporales de acuerdo con la siguiente clasificación:

**Temporalidad o Transitoriedad Mínima:** Corresponden a los usos de alto impacto social cuya relocalización es inminente. No se admite mitigación de impactos y el plazo máximo de relocalización será hasta el 31 de diciembre del año 2008.

**Temporalidad o Transitoriedad Corta:** Corresponde a los usos que por su impacto urbano físico y ambiental pueden continuar en la zona en que se ubican actualmente solo hasta diciembre 31 del año 2008. Sin embargo, podrán pretender su calificación dentro del criterio de TRANSITORIEDAD MEDIANA si se cumplen las siguientes condiciones:

- La celebración de un acuerdo escrito con la Administración Municipal contentivo de un plan de mitigación de los impactos que para el uso se determinen en las fichas normativas de uso que se reglamenten en desarrollo de las Unidades de Planeamiento, con su respectivo cronograma.
- Haber realizado durante el tiempo de transitoriedad mínima la mitigación total del impacto ambiental y como mínimo de un cincuenta por ciento (50%) del impacto urbano físico.

Aquellos usos que no cumplan con las condiciones anteriores serán relocalizados definitivamente.

**Temporalidad o Transitoriedad Mediana:** Corresponde a los usos que han cumplido con las condiciones establecidas en el numeral anterior y que, por lo tanto, pueden continuar hasta el año 2012.

**Temporalidad o Transitoriedad Larga:** Corresponde a los usos de impacto ambiental y urbano físico bajos, los de impacto urbano normativo, y todos aquellos usos que han completado la mitigación de todos los impactos mediante el plan acordado con el Municipio. Podrán permanecer en su zona hasta la vigencia del presente Plan de Ordenamiento.

Aquellos establecimientos cuyo uso del suelo se gradúe como de impacto bajo o urbano normativo, continuarán ubicados en la zona al interior de la cual existan con la determinante de temporalidad o transitoriedad larga.

Las normas urbanísticas específicas se aplicables a este tipo de usos de carácter transitorio y/o permanente, se definirán en las fichas normativas que se reglamenten en desarrollo de las Unidades de Planeamiento.

## **11 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA**

### **11.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES EN SUELOS URBANO Y DE EXPANSIÓN**

Con el objeto de lograr un equilibrio armónico en la distribución espacial de la ciudad, las nuevas actuaciones constructivas y urbanísticas, ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones, deberán disponer de áreas de cesión obligatoria y obligaciones especiales, acordes con la densidad poblacional.

Las áreas de cesiones públicas serán las siguientes:

- Las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que estén dentro del lote incluidas en los proyectos viales aprobados por la Administración y el Concejo Municipal, así como las que permitan la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que hagan posible la continuidad del desarrollo vial del municipio; éstas deberán cumplir con lo establecido sobre el sistema vial y la movilidad y las demás normas que rigen para las actuaciones urbanísticas, redes de servicios públicos y las demás normas de diseño y construcción de los componentes del espacio público.
- Zonas verdes, parques o plazoletas de uso público, con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren.
- Suelo apto para la dotación y construcción de equipamiento, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.
- Construcción de equipamiento público, en metros cuadrados de acuerdo con el número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

#### **11.1.1 Obligación de cesión gratuita de áreas para espacio público y equipamientos.**

El derecho a urbanizar y construir con miras a la densificación del territorio genera obligaciones urbanísticas que el interesado debe asumir, toda vez que la población lo requiere para su desarrollo y calidad de vida.

Para la definición de las cesiones públicas que aportarán los nuevos desarrollos urbanísticos y/o constructivos, ampliaciones y modificaciones, se contemplan los criterios que se especifican en el presente documento técnico de soporte.

Las obligaciones en suelo para equipamiento y espacio público, no se exigirán en edificaciones que generen tres o menos destinaciones para vivienda o un local como máximo, siempre y cuando el predio no supere los 200 m<sup>2</sup> de área.

### **11.2 OPCIONES PARA CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN GRATUITA PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS EN DESARROLLOS NO SUJETOS A PLAN PARCIAL**

Las opciones para cumplir con las obligaciones de cesión de zonas verdes recreativas y equipamientos en los desarrollos urbanísticos y constructivos, ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones, serán las siguientes:

En Suelo:

En el sitio donde se desarrolla el proyecto.

En la misma unidad de planeamiento en que se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área de terreno a ceder no se encuentre segregada.

En Dinero:

Únicamente en los casos en que no sea posible cumplir con las entregas en suelo anteriormente referidas, y debidamente sustentadas técnicamente ante el Sub-Comité de Áreas de Cesión la compensación de la obligación se hará en dinero y la destinación de éstos recursos se realizará de acuerdo con lo establecido en el Artículo “Destinación de los dineros producto de compensación de obligaciones de cesión”.

Un porcentaje del 70% de los recursos obtenidos por este concepto se destinará a generar nuevos espacios públicos con criterio de equidad en las unidades de planeamiento en que haya generado la cesión obligada. El 30% restante se invertirá en las zonas de la ciudad que, de acuerdo con estudios técnicos, se encuentren más deficitarias y primordialmente en las que se estén desarrollando procesos de regularización y legalización.

### **11.2.1 Entrega de las áreas y construcciones a ceder**

Las áreas y construcciones a ceder que se hayan de compensar en el sitio, en otro sitio o en dinero serán entregadas antes de terminar la vigencia de la licencia otorgada o cuando se trate de urbanización por etapas el pago de la obligación deberá hacerse por cada etapa aprobada de forma proporcional y previo recibo de obra de la misma, salvo en los planes parciales en los cuales se entregaran las áreas de cesión de acuerdo con lo establecido en las “Normas Sobre Planes Parciales” definidas en el presente Plan.

### **11.2.2 Destinación de los dineros producto de compensación de obligaciones de cesión**

La destinación de los recursos provenientes del pago de la obligación de cesión deberá cumplir con los mismos fines previstos para las cesiones de áreas verdes, recreacionales y equipamientos. Estos dineros deberán ser depositados en un fondo tipo cuenta presupuestal y contable, manejado por la Secretaría de Hacienda, separado de los demás fondos municipales, que creará la Administración Municipal.

## **11.3 ÁREAS DE CESIÓN EN LOS USOS COMERCIALES, SERVICIOS, INDUSTRIALES Y EQUIPAMIENTOS**

Las cesiones dadas por el desarrollo de los usos Comerciales, Servicios, Industrias y Equipamientos, ya sea para construcción nueva o cambio de uso, en cualquier tratamiento urbanístico en la ciudad deberán entregarse así:

- Los usos de Comercio, Servicios, Industria y Equipamientos deberán prever el 8% del área construida como cesión para espacio público.
- Se exigirá el pago de cesiones para aquellos desarrollos con áreas iguales o superiores a 1000 m<sup>2</sup>.
- Las áreas de cesión generadas deberán utilizarse para respaldar la actividad comercial, servicios, industria o equipamientos y, en el caso de no cumplir con los parámetros, podrán compensar hasta el 80% del área en dinero o en otro sitio.



- Para el caso de desarrollarse un proyecto de tipo Mixto (Vivienda y Comercio, Servicios, Industria o Equipamientos), se deberá ceder en correspondencia con el uso que supere el 50% del total de construcción de la edificación.

## **11.4 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA EN SUELO RURAL**

Los parámetros para la entrega de cesiones en suelo rural son los siguientes:

- Toda persona natural o jurídica, que pretenda adelantar procesos de urbanización o subdivisión en suelo rural para vivienda campestre dentro de las áreas identificadas y delimitadas para ese uso en el POT, cederá a título gratuito y mediante escritura pública el equivalente a un porcentaje no inferior al 10% del área neta del lote, entendida ésta como aquella resultante de restar del área bruta del predio aquellas áreas requeridas para las vías de la malla vial rural, las áreas señaladas como suelos de protección y las zonas de servidumbre de poliductos, teleférico y líneas de alta tensión.
- Todo predio estará obligado a realizar la entrega de áreas de cesión al municipio cuando sobre éste se lleven a cabo procesos de parcelación y/o construcción. No podrá justificarse su no entrega en cesiones efectuadas sobre el lote de mayor extensión que lo origina y que correspondan a cesiones gratuitas de carácter obligatorio, es decir aquellas requeridas para la conformación del Sistema Vial definido en el presente POT y suelos de protección.
- Las áreas de terreno cedidas con destino a la creación de parques, zonas verdes, áreas de recreación y usos comunales de todo nivel, deben entregarse debidamente adecuadas, arborizadas, empedradas y tendrán el carácter de bienes de uso público. Con el objeto de que las cesiones cumplan su función como espacio público o equipamiento efectivo, se procurará que estas sean entregadas o compensadas en los centros poblados.
- Las áreas de cesión deberán cumplir las condiciones establecidas en el decreto 1469 de 2010 artículo 57 y siguientes o la norma que lo sustituya, modifique o complemente. En ningún caso las áreas de cesión podrán tener pendientes superiores al 25%.

## **11.5 NORMAS GENERALES SOBRE DISEÑO DE ÁREAS DE CESIÓN**

### **11.5.1 Diseños de las áreas verdes recreacionales y de equipamiento a ceder.**

Los diseños de las áreas a ceder deberán ser acordes con lo dispuesto en el presente Plan y por las disposiciones específicas que se establezcan. Estos deberán ser avalados previamente por la Secretaría de Planeación Municipal, que expedirá el Acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas para efecto del recibo de las respectivas urbanizaciones y construcciones.

### **11.5.2 Entrega de las áreas y construcciones a ceder**

Las áreas y construcciones a ceder que se hayan de compensar en el sitio, en otro sitio o en dinero serán entregadas antes de terminar la vigencia de la licencia otorgada o cuando se trate de urbanización por etapas el pago de la obligación deberá hacerse por cada etapa aprobada de forma proporcional y previo recibo de obra de la misma, salvo en los planes parciales en los cuales se entregaran las áreas de cesión de acuerdo con lo establecido en las “Normas Sobre Planes Parciales” definidas en el presente Plan.

## **11.6 COMITÉ TÉCNICO EVALUADOR DE ÁREAS DE CESIÓN**

La aprobación, seguimiento y vigilancia de la entrega de las áreas de cesión estará a cargo Comité de Técnico de Planeación, que para el efecto se apoyará en un Sub-comité permanente de áreas de cesión, el cual estará integrado por:

- El Secretario de Gobierno o su delegado.
- El Secretario de Planeación Municipal o su delegado; quien lo preside.
- Los Curadores Urbanos del Municipio de Dosquebradas o sus delegados.
- El Director de Deportes o su delegado.
- El Personero Municipal o su delegado.
- El Asesor Jurídico o su delegado.

Todos los integrantes participaran del comité con voz y voto a excepción de los curadores urbanos quienes tendrán voz pero no voto.

## 12 USOS DEL SUELO

Uso es la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar. La zonificación de usos del suelo delimita porciones de áreas del territorio municipal como zonas de planificación intermedia con actividad económica homogéneas definiendo su vocación y las formas de ocupación del suelo más adecuadas, de acuerdo con las características geográficas, socioeconómicas y ambientales de cada porción del territorio., la distribución de recursos, y las implicaciones sociales de cada actividad.

### 12.1 MARCO DE REFERENCIA

Los usos del suelo se definen a través del estudio de la ciudad por áreas de actividad. En las unidades de planeamiento (UP) cada área de actividad define el tipo de actividades urbanas que pueden localizarse en los predios, la forma en que pueden desarrollarse y su intensidad. De esta manera es posible diferenciar en la ciudad zonas de actividad residencial, zonas para el desarrollo del comercio y los servicios, la zona del centro metropolitano, zonas industriales y zonas para la localización de equipamientos urbanos.

Para asignar a cada área un uso principal se tiene en cuenta sus usos actuales, su dinámica y su función en el modelo territorial, así como tres determinantes:

- La viabilidad de las Estructuras, entendida como la capacidad que tienen el territorio, las infraestructuras urbanas, la urbanización y la edificación para albergar una actividad urbana, asegurando la salubridad, comodidad, seguridad y tranquilidad de los vecinos.
- La Idoneidad del Espacio Público, que es la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en la ciudad, para que un uso pueda desarrollarse adecuadamente. El criterio básico es que en ningún caso se podrá generar invasión del espacio público por cualquier prolongación de la actividad que se desarrolle al interior de la edificación, ni utilizarlo como áreas de estacionamiento, cargue o descargue.
- La escala o cobertura del uso, que define sus características y el impacto que puede ocasionar en la ciudad. Para efectos de la aplicación de las normas de usos, estos se graduarán en las escalas del P.O.T., a saber: metropolitana, urbana, zonal y local o vecinal.

Los Tratamientos orientan el tipo de actuación urbanística que se debe llevar a cabo en el territorio, el espacio público y las edificaciones y definen las intervenciones que se pueden realizar en cada uno de los inmuebles, mediante respuestas diferenciadas para cada situación en la ciudad. El tratamiento para una zona se define en función de:

- Las características físicas de cada zona, es decir las condiciones de cada uno de los inmuebles, sus valores urbanos y arquitectónicos.

- La dinámica de desarrollo, es decir el tipo de actividad constructora que se viene desarrollando, el estancamiento o deterioro presentes.

La responsabilidad administrativa de definir las políticas y directrices para el manejo de los usos del Suelo se halla a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal y los comités técnicos interinstitucionales. La adopción de las mismas está a cargo del H. Concejo municipal y las funciones de cumplimiento y de control están a cargo de las dos curadurías urbanas, la Secretaría de Gobierno y Control físico.

Las normas estructurales permiten alcanzar los objetivos y estrategias a largo plazo adoptadas en el componente general del Plan de Ordenamiento Territorial y en las políticas y estrategias de mediano plazo de los componentes urbano y rural. La revisión de las mismas pretende reglamentar las actuaciones urbanísticas existentes o por desarrollar en el municipio, con el fin de que se conviertan en positivos productos detonantes del desarrollo urbano, en los cuales se respete la riqueza ambiental municipal y la integralidad con los demás sistemas estructurantes de desarrollo territorial.

La riqueza ambiental de un municipio localizado entre ríos y las normas ambientales que potencien la protección de los recursos naturales y paisajísticos, serán la base fundamental y articuladora de las demás normas urbanísticas que se determinen para los distintos usos del suelo definidos para la ciudad. La normativa sobre usos del suelo deberá garantizar su articulación con los demás sistemas urbanísticos: sistema ambiental, sistema vial y de movilidades alternativas, servicios públicos, espacio público y equipamientos colectivos y demás formas de ocupación del suelo.

## **12.2 SITUACIÓN ACTUAL : LA NORMATIVA VIGENTE**

Este capítulo del documento está orientado servir de soporte a las propuestas sobre normas para la localización y funcionamiento de las actividades en el territorio municipal, contenidas en los artículos correspondientes del proyecto de acuerdo del nuevo POT. Está basado en el diagnóstico y análisis de resultados de la aplicación de la normativa sobre usos del suelo contenida en el acuerdo 014 de 2000 y en la identificación de la problemática identificada durante la vigencia del POT. Se fundamenta en la revisión documental de:

- Los conceptos, definiciones, reglamentación de usos del suelo urbano, rural y de expansión y normativa general y específica del Acuerdo 014 de 2000.
- Los documentos entregados por los equipos consultores que trabajaron en los anteriores procesos de revisión.
- Las actas de comisión, decretos, resoluciones y doctrinas expedidas durante la vigencia del acuerdo 014 de 2000, referidas a los temas de usos del suelo y normas para el suelo municipal.
- La formulación de la propuesta de reestructuración normativa en cuanto a los usos del suelo permitidos o prohibidos en las diferentes zonas del suelo municipal.
- El examen de los documentos de soporte de la revisión no aprobada en 2007 y de los documentos producidos por Alma Mater y otros grupos de consultores.
- Consultas con la Secretaría de Planeación Municipal, las curadurías urbanas, la autoridad ambiental y las Empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios en el municipio de Dosquebradas.

## 12.3 DIAGNÓSTICO

El diagnóstico del tema de usos del suelo no constituye un ejercicio de verificación del grado de cumplimiento del Plan de ordenamiento ni una calificación de sus ejecutores, sino un insumo para la revisión del instrumento en sí mismo, a la luz de las exigencias legales y con base en la problemática identificada durante su vigencia. Está orientado al estudio y análisis particular de las áreas con mayor concentración de actividades económicas, usos predominantes en los distintos sectores, tendencias de mutación o cambio de uso, dinámica zonal del desarrollo de urbanización y construcción y dinámica de licencias otorgadas conformes. Identifica además las áreas de atención prioritaria por existencia de conflictos derivados de la presencia de usos o compatibles, ausencia, dispersión o contradicción de normativa o dificultades manifiestas para su aplicación y control.

### 12.3.1 Usos generadores de conflicto

Los usos del suelo mayores generadores de conflictos en el suelo urbano son:

- Servicios S-4:
- S-4-2: Con venta y consumo de licor
- S-4-3: Con venta y consumo de licor y comercio de sexo
- S-4-4: otros servicios de diversión y esparcimiento
- Servicios S-7. Mantenimiento y reparación de vehículos

Si bien el análisis cubre a todos y cada uno de los grupos principales de usos del suelo previstos en el ordenamiento territorial, se reconoce que la problemática se deriva principalmente de los usos diferentes a vivienda y los impactos de estos sobre la actividad residencial.

#### 12.3.1.1 Zonas de atención prioritaria por conflictos en los usos del suelo

Se determinan 6 zonas cuyo alto impacto en el desarrollo municipal permiten establecerlas como zonas de importancia prioritaria en el contexto metropolitano y municipal, estas son:

- La zona de influencia del corredor de actividad múltiple Turín –La Badea
- La zona de actividad industrial La Macarena.
- La zona de recreación y valoración paisajística y ambiental Lagos de la Pradera
- El Plan Parcial Centro (CAM)
- El corredor de actividad múltiple de integración regional Troncal de Occidente.
- La zona de interconexión regional La Romelia.

## 12.4 CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN

La formulación de las acciones de planificación territorial en cuanto a los usos del suelo se sustenta en el estudio de los sectores del municipio de mayor actividad urbana, que presentan en general: usos que generan conflicto o impacto en las zonas donde se encuentran localizados, dispersión o contradicción normativa, inadecuada delimitación de los territorios de planificación. Las acciones para el eficaz planeamiento de los usos del suelo en el territorio municipal se orientaron a resolver los siguientes temas:

- Definir en el P.O.T. los aspectos normativos generales para las zonas de planificación, ejes estructurantes y unidades urbanísticas.
- Reglamentar los usos permitidos en el P.O.T.
- Elaborar las fichas normativas específicas según la definición de las zonas homogéneas de planificación.

- Simplificar la norma de calificación y clasificación de usos del suelo y actividades económicas y productivas, para facilitar su aplicación y manejo, retomando el concepto de uso principal, complementario y restringido.
- Proveer áreas de transición normativa entre diferentes zonas de planificación.
- Plantear una normativa especial de usos del suelo en la periferia de los parques, plazas y espacios públicos representativos, a manera de la que opera para los ejes estructurantes.
- Proveer norma par los usos del suelo en los corredores del SITM, La revisión de la norma deberá considerar la densidad y el tratamiento de los usos del suelo en las rutas del sistema, para prevenir el deterioro usual en los corredores de transporte masivo, originado en la conversión de comercio de bienes por el de servicios y el desplazamiento forzoso de la actividad residencial.
- Incorporar el concepto de plan de implantación para los usos complementarios o restringidos.

#### **12.4.1 Disposiciones generales sobre jerarquización normativa**

- La clasificación de áreas definidas como áreas protegidas y otros suelos de protección , prima sobre cualquier otra categoría de suelo.
- Las normas determinadas en el plan parcial priman sobre las definidas para los ejes estructurantes.
- Las normas de ejes estructurantes priman sobre las normas definidas en las zonas de planificación urbana de cada UP.
- Las normas de eje estructurante de superior jerarquía priman sobre las de otros ejes estructurantes.

### **12.5 PROPUESTAS ESPECÍFICAS SOBRE ÁREAS CON CONFLICTO DE USOS**

#### **12.5.1 Para la zona del Plan Parcial Centro:**

- La revisión acoge el contenido de la propuesta normativa del Plan Parcial. En esta zona se conforma la principal centralidad de carácter institucional y de actividad múltiple del municipio. Por ello, se dictará normativa sobre tipologías para las zonas adyacentes al Plan Parcial, orientada a configurar la silueta urbana y proveer de identidad al sector.

#### **12.5.2 Para la zona de Lagos de La Pradera:**

- **Sistema Ambiental:** Se define las áreas de suelos de protección y/o humedales. Para garantizar el desarrollo armónico de áreas de importancia ambiental: Reclasificar como suelo de expansión las áreas con aptitud para el uso urbano actualmente clasificadas como suelo suburbano, aledañas a los suelos de protección de las microcuencas Minas y Chisperos, y definir para estas un régimen de usos residenciales de baja densidad que garantice la conservación de sus calidades ambientales.
- **Sistema de Espacio público y Equipamientos colectivos:** Consolidar los lagos como una zona paisajística - recreativa – natural.

- **Normativa urbanística:** Se reclasifican como suelo de expansión las áreas aledañas a los suelos de protección con aptitud para el uso urbano y se les asigna para la formulación de la ficha normativa de usos del suelo y normas urbanísticas de cada unidad del plan parcial, una baja densidad de ocupación acorde con sus características ambientales y paisajísticas. La reclasificación excluye las áreas de humedales de las microcuencas Minas y Chisperos, los cuales se encuentran identificados y caracterizados por la autoridad ambiental.

### 12.5.3 Para el Corredor El nudo- Represa – La Badea

- Tratamiento: zona de manejo especial. Actuaciones urbanas desarrolladas como unidad integral a través de la figura de Macroproyecto o plan parcial.
- Sistema de Espacio público y Equipamientos colectivos: Potenciar la conformación de una centralidad comercial y de servicios lúdica- recreativa, nodo articulador de distintas alternativas de movilidad donde se agrupen usos de actividad múltiple: recreación activa- turismo - casinos- bares- discotecas- restaurantes etc. sin generar impactos negativos sobre áreas residenciales. Corresponde al área en la cual sería desarrollada la infraestructura para el proyecto del teleférico Alto del Nudo.
- Sistema Ambiental: Para la zona del río Otún: Promover actuaciones urbanas de índole metropolitana sobre los dos costados del río Otún, desarrolladas como unidad integral a través de las figuras de Macroproyectos y Operaciones urbanas integrales que involucren entes de carácter municipal, metropolitano y nacional.
- Sistema Vial: Propuesta vial que incorpore todos los modos y medios de transporte (público, privado, individual y colectivo) la accesibilidad y movilidades desde el corredor Turín – la Badea; la conexión intermunicipal a través de cable aéreo; localización de estaciones, áreas de parqueo y recorridos peatonales.

A lo largo del corredor se identifican y se definen 4 zonas de carácter, uso y vocación diferentes:

#### A.- Zona Turín – Las Vegas

- Área cuyas determinantes geomorfológicas limitan el desarrollo de usos que generen impactos de riesgo geológico. Se delimitan las áreas de reubicación y las áreas con impactos mitigables que sean objeto de mejoramiento integral.
- Se definen usos del suelo en la faja noroccidental de la vía promoviendo la construcción de edificaciones de vivienda multifamiliar en altura con bajos índices de ocupación y bajas densidades de población y edificaciones con usos de servicios complementarios al uso residencial que no produzcan impactos de ruido o altos flujos o concentración de automóviles.

#### B.- Zona industrial La Badea.

- Se propone potenciar la mutación del uso determinado como industrial, (cuya real actividad económica es en la mayoría de los casos, solo bodegaje y almacenamiento de mercancías, lo cual produce muy pocos puestos efectivos de trabajo) a usos comerciales y de servicios, que refuercen la vocación económica definida para este corredor vial; siempre y cuando se presente un plan de implantación que determine el manejo ambiental, la mitigación de impactos de accesibilidad y ruido y cumpla con las áreas de parqueo requeridas.

#### C.- Zona costado sur del corredor vial Turín La Badea

- Se determinan en el plano de zonificación ambiental y en el plano de usos del suelo las áreas definidas como suelo de protección de la escarpa del río Otún en el costado sur de este tramo del corredor vial. El suelo de protección comprenderá la totalidad del área de ladera más una franja de 15 m como mínimo, medidos horizontalmente a partir de la corona del talud, de conformidad con lo señalado en el plano 05 de Zonificación Ambiental.
- La localización de cualquier uso comercial o de servicios estará condicionada a los planos de zonificación y aptitud ambiental definidos para este costado de la vía.
- Todo proyecto que se pretenda realizar en esta área deberá presentar un estudio detallado de la geología de los terrenos a desarrollar y un plan de implantación que determine el manejo ambiental, la mitigación de impactos de accesibilidad y ruido y el cumplimiento de las áreas de parqueo requeridas.
- Se determina la consolidación de los usos institucionales existentes en el sector: el Colegio Popular Diocesano, el Seminario mayor y la Cárcel de mujeres, pero se le define como zona de desarrollo a través de planes parciales en caso de pretenderse cambiar cualquiera de los usos actuales preexistentes.

#### **D.- Zona Calle de las Aromas**

- Se consolida el uso residencial con diversidad de tipologías.
- Sobre la vía Turín – La Badea se permite el uso comercial y de servicios tipo 1 y 2 complementarios a la vivienda.
- Sobre las áreas adyacentes al suelo de protección de la ladera del río Otún, se pretende potenciar desarrollos de vivienda multifamiliar con índices de ocupación bajos y con aislamientos mínimos de 3 m entre edificaciones que permitan la permeabilidad visual hacia el paisaje. Dichos desarrollos deberán ajustarse a lo dispuesto sobre delimitación del suelo de protección. Aplica igualmente la delimitación del suelo de protección que comprende la totalidad del área de ladera más una franja de 15 m como mínimo, medidos horizontalmente a partir de la corona del talud.

#### **12.5.4 Para la zona de la Troncal de occidente**

- Se identifican y se definen 3 zonas de carácter, uso y vocación diferentes:
  - A.- Tramo suroccidental
  - B.- Tramo central
  - C.- Tramo noroccidental
- Se potencia el uso de la variante regional Troncal de Occidente como zona receptora del asentamiento de usos industriales y de almacenamiento logístico. La localización de usos industriales se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 3641 de 2009 del entonces Ministerio de Ambiente, vivienda y Desarrollo territorial MAVDT, párrafo transitorio del artículo 1.
- Se determina la eliminación de la clasificación de suelo suburbano a lo largo de todo el corredor vial.
- Se redefine la clasificación de las fajas de suelo de cada uno de sus costados según la aptitud determinada por el estudio ambiental.

- En los suelos de protección del cauce de la quebrada Dosquebradas y de las demás quebradas de su cuenca sólo se permitirán los usos establecidos en el Acuerdo 028 de Carder para los retiros de cauce.
- El área localizada sobre el costado norte de la vía Troncal de Occidente, hasta el límite occidental del perímetro urbano con la vereda Filo bonito posee condiciones topográficas y de localización especiales para el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar de alta densidad en altura con posibles usos complementarios de comercio tipo 1 y 2 y de desarrollo logístico e industrial.
- El área ocupada por el estadio y sus instalaciones anexas conserva su carácter de espacio público municipal. Sin embargo ante la posibilidad de una relocalización del estadio y demás áreas deportivas en otra zona de la ciudad, estas áreas podrán ser destinadas a usos de equipamientos públicos institucionales o a uso residencial multifamiliar en altura, los cuales sólo podrán desarrollarse a través de un plan parcial, previa desafectación del uso en los términos establecidos por la ley y siempre y cuando se garantice la compensación de esta área con otra área de características de topografía, accesibilidad, dimensión y localización similares a la existente la cual será destinada a espacio público de carácter municipal.

#### 12.5.5 Para los Ejes estructurantes primarios

- **Avenida Simón Bolívar:** El eje estructurante Avenida Simón Bolívar se consolida como área de actividad múltiple. En el plano U-6 “Ejes estructurantes” se define con precisión la delimitación del área de influencia del eje estructurante para efectos de la aplicación de normativa de usos y tipología.
- **Avenida Del Ferrocarril:** Se determina la franja destinada a uso de actividad múltiple y se consolidan las áreas de uso residencial existente. Se potencia la localización de usos mixtos: residencial de alta densidad y comercio local. En el plano U-6 “Ejes estructurantes”. se define con precisión la delimitación del área de influencia del eje estructurante para efectos de la aplicación de normativa de usos y tipología.

#### 12.5.6 Para las Áreas de nuevos desarrollos

- **Sector La Macarena:** Área destinada en el acuerdo 14/00 a usos industriales. Sin embargo estos suelos no han sido objeto de actuaciones urbanas para el desarrollo del uso industrial durante la vigencia del actual POT; lo que lleva a la necesidad de establecer la demanda real de suelo para uso industrial en el municipio y las garantías que la zona ofrece en cuanto accesibilidad y movilidad para el desarrollo de este uso. Por esta razón y dadas sus excelentes condiciones topográficas y de localización en el municipio, se plantea potenciar el desarrollo de este sector del municipio permitiendo en su suelo tipologías de uso totalmente diferentes:
  - Permitir el establecimiento del uso industrial solo a través de su desarrollo integral como plan parcial. En este caso el uso residencial quedaría restringido.
  - Permitir el aprovechamiento de esta área para el desarrollo de conjuntos de vivienda multifamiliar de alta densidad con usos complementarios solo de comercio y/o servicios tipo 1.
- **Sistema Ambiental:** definir los suelos de protección de las Quebradas La Fría, Frailes y Dosquebradas, los cuales no podrán tener uso distinto a espacio público y/o de protección del recurso hídrico.
- **Sistema Vial:** Definir el plan vial y las secciones viales requeridas para el adecuado asentamiento del uso industrial de plan parcial y garantizar su articulación vial con el corredor



intermunicipal Troncal de Occidente con la Avenida del Ferrocarril y la Avenida Simón Bolívar a través del puente de la Alquería.

- Sistema de Espacio público y Equipamientos colectivos: Entregar cesiones preferentemente en las 2 zonas del terreno con bosque de guadua y en los suelos de protección de la quebrada La Fría.

### **12.5.7 Asignación de tratamientos a sectores desarrollados.**

Se establecen tratamientos diferentes para los sectores con diferentes grados de desarrollo, así:

#### Sectores de consolidación con normativa específica

- Sector Santa Mónica –La Pradera - Milán
- Sector Guadalupe – Los Naranjos- Santa Teresita.
- San Fernando- Los Molinos.
- Sector Campestres.

#### Sectores de redesarrollo normativa específica

- Sector El Crucero.
- Sector Sur-Oriental
- La Capilla (Eje Estructurante)
- Sector La Romelia.

#### Sectores con cambio de patrón.

- Frailes (Eje Vial)
- Balalaika.
- Japon.

#### Sectores objeto de reubicación

- Serán objeto de reubicación todas las viviendas localizadas en zonas aledañas a los cauces de quebradas que se determinen como zonas de riesgo no mitigable en el plano G-4 “Mapa de riesgo”

## **12.6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO PARA LA ASIGNACIÓN DE NORMAS DE USO.**

El Planeamiento Urbanístico se basa en la identificación de zonas homogéneas dentro de los suelos urbano, de expansión urbana y rural, las cuales permiten asignar y reconocer los tratamientos urbanísticos, los sistemas estructurantes, los usos generales de suelo y los instrumentos de gestión y de financiación. Estas zonas se denominan Unidades de Planeamiento.

## **12.7 TRATAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN**

### **12.7.1 Tratamientos.**

Los tratamientos son una respuesta de gestión a determinadas condiciones dentro del suelo urbano, para direccionar la acción del sector público y privado.

En el suelo urbano, se definen los siguientes tratamientos:

- Tratamiento de Renovación.
- Tratamiento de Mejoramiento integral.
- Tratamiento de Consolidación.
- Tratamiento de Conservación.

- Tratamiento de Desarrollo.

### **12.7.2 Tratamiento de Renovación Urbana.**

En el municipio de Dosquebradas será sometido a renovación urbana La Zona Centro Municipal, para la cual rigen las normas dispuestas en el plan parcial aprobado.

### **12.7.3 Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

En el municipio de Dosquebradas serán sometidos a mejoramiento integral las zonas o sectores que se dictaminen como de mejoramiento integral en cada una de las Unidades de planificación urbana (UPU).

### **12.7.4 Tratamiento de Consolidación.**

Para zonas de planificación con tratamiento de consolidación se conserva la tipología del patrón barrial dominante en la zona.

### **12.7.5 Tratamiento de Conservación.**

Serán sometidos a tratamiento de conservación los siguientes sectores:

- Sector 1. Cruce de caminos sector la Badea, y El Viacrucis, hasta el empalme con la Calle 19 (Pereira) a través del puente metálico.
- Sector 2. Sector la Capilla, en la Cra 20, entre Calle 65 y Calle 67.

### **12.7.6 Requerimientos para la ubicación de actividades**

Para efectos de su funcionamiento, todo uso ha de cumplir con la reglamentación señalada para las unidades de planeamiento y las zonas homogéneas determinadas al interior de cada una de ellas, denominadas Zonas de Planificación (ZP), además de las reglamentaciones particulares definidas en las normas generales del presente Plan y otras que en el marco de la ley sean expedidas por la Administración Municipal, las cuales deberán atender los criterios básicos que se señalan para definir la ocupación en las edificaciones de actividades económicas en áreas residenciales y por las entidades ambientales competentes en materias tales como parqueaderos, accesibilidad, salubridad, seguridad, respeto y manejo de los elementos del espacio público, cargue y descargue y el manejo de impactos ambientales derivados del uso, como la contaminación auditiva, visual, del aire, del agua y del suelo.

### **12.7.7 Definición de las unidades de Planeamiento (UP).**

Las unidades de planeamiento (UP) son áreas dentro del territorio municipal, definidas con el objeto de poner en práctica modelos e instrumentos de planificación soportados en el reconocimiento de las características ambientales que las identifican, de las actividades socio-económicas que en ella se realizan, de los asentamientos humanos que conforman núcleos identificables y de los servicios comunitarios que ofrezcan o requieran, con el fin de orientar su desarrollo en el marco de las políticas de desarrollo previstas en el POT.

Cada unidad (UPU) en su interior se encuentra conformada por una o varias zonas de planificación (Z.P) que requieren de un carácter específico de planificación y serán objeto de tratamientos urbanísticos, y a las que les será definida la correspondiente ficha normativa de usos del suelo y normas específicas.. Las zonas de planificación y los asentamientos que las componen están definidas en el plano U-7 “Unidades de planeamiento urbano” y R-3 “Unidades de planeamiento rural.

### 12.7.8 Reglamentación de usos en las unidades de planeamiento urbano (UPU).

La reglamentación de usos para las Unidades de Planeamiento Urbano se encuentra contenida en las fichas normativas consignadas en el proyecto de Acuerdo. Las fichas normativas de las unidades de planeamiento Urbano (UPU) precisan los usos y tratamientos previstos de manera general para cada zona de planificación en ella contenida.

### 12.7.9 Criterios específicos para la planificación de las unidades de planeamiento urbano

La planificación de las unidades de planeamiento urbano se soporta en los resultados del análisis de las siguientes variables:

- Proyecciones de crecimiento de la población en la respectiva zona.
- Estratificación socio-económica.
- Tendencias del mercado.
- Requerimientos de infraestructura vial y de servicios públicos adicional, de acuerdo con la población adicional prevista.
- Requerimientos de espacio público y equipamientos colectivos adicionales, de acuerdo con la población adicional prevista.
- El análisis general de la dimensión ambiental.

### 12.7.10 Clasificación de las Unidades de planeamiento urbano (UPU).

Según la actividad que caracteriza y predomina en estos sectores territoriales, se clasifica las unidades de planeamiento como:

- **De Actividad residencial.** Uso residencial predominante en sus zonas de planificación.
- **De Actividad Industrial.** Zonas en las cuales se preferencia el establecimiento de usos industriales y logísticos.
- **De Actividad Múltiple (Centro).** Es el área que comprende el plan parcial centro en la cual se preferencia la mezcla y multiplicidad de usos.

### 12.7.11 Determinación de las unidades de planeamiento Urbano (UPU)

Las unidades de planeamiento urbano (UPU) son las determinadas en el plano No. 17 que forma parte integral de este acuerdo. Para el desarrollo de la planificación intermedia en suelo urbano en el municipio de Dosquebradas se definen 15 UPU así:

Se definen para el Municipio de Dosquebradas 15 unidades de planeamiento urbano. Cada una contiene una o varias zonas de planificación de características homogéneas conformadas por barrios, asentamientos, suelos de protección y/o suelos con aptitud para el desarrollo urbano; las zonas definidas como de expansión urbana y las 6 zonas de planificación rural. Las unidades de planeamiento reconocen las determinantes geomorfológicas y socio-económicas de cada porción del territorio con el propósito de plantear su estructura, orientar sus dinámicas de desarrollo y definir los tratamientos urbanísticos y las actividades más idóneas para cada una. .

- UPU 1.- De actividad residencial Sur-occidental
- UPU 2.- De actividad residencial Sur - Otún
- UPU 3.- De desarrollo La Badea
- UPU 4.- De desarrollo La Macarena.
- UPU 5.- De desarrollo industrial Troncal de occidente.
- UPU 6.- De actividad residencial Occidental

- UPU 7.- De actividad residencial Norte
- UPU 8.- De actividad residencial Nororiental.
- UPU 9.- De actividad múltiple Centro
- UPU 10.- De actividad residencial Oriental
- UPU 11.- De actividad industrial Centro.
- UPU 12.- De actividad residencial Suroriental
- UPU 13.- De actividad residencial Sur-Japón
- UPU 14.- De actividad residencial Sur-Frailes
- UPU 15.- De actividad residencial Suroriental-Lagos.

### **12.7.12 Zonas de ejes estructurantes generadores de norma.**

Son ejes estructurantes aquellas vías que por sus características de sección o por ser corredores de transporte masivo ayudan a integrar y articular diferentes sectores de la ciudad y por lo tanto se les debe dinamizar a través de un manejo especial en los usos del suelo.

#### Ejes Estructurantes de orden Primario:

- Avenida Simón Bolívar.
- Avenida del Ferrocarril.

#### Ejes Estructurantes de orden Secundario:

- Avenida La Pradera.
- Avenida Santa Mónica.
- Avenida Molinos
- Avenida La Esperanza.
- Avenida Las Torres.
- Vía Japón-Frailes-Molinos.
- Vía Turín-La Popa.

#### Eje Estructurante de Actividad Económica Especial:

- Troncal de Occidente, Tramo La Romelia - el Pollo como parte de la Autopista del Café.

#### Eje Estructurante de uso especial Recreativo, Comercial y de Servicios:

- Avenida Turín - La Popa.

### **12.7.13 Unidades de planeamiento rural (UPR)**

Se determinan seis (6) Unidades de Planeamiento Rural (UPR) cuyo planeamiento y gestión territorial se basa en la unidad geográfica de ladera, cuenca, cerro o valle asociada a la base de recursos naturales y su cuidado y protección.

### **12.7.14 Conformación de las unidades de planeamiento rural (UPR)**

Se determinan en el suelo rural del municipio seis (6) Unidades de Planeamiento Rural (UPR), cada una con características físicas, morfológicas y de aprovechamiento diferentes. Para su determinación se ha tenido en cuenta la zonificación ambiental definida por CARDER, las áreas que corresponden a la faja de amortiguación de la zona declarada paisaje cultural cafetero, aquellas que deben ser tratadas como suelo de protección y aquellas otras con aptitud del suelo para la producción agrícola, forestal y pecuaria. En ellas se encuentran además centros poblados rurales o asentamientos menores y zonas homogéneas para el desarrollo de actividades complementarias al uso agroforestal.

### **12.7.15 Centros poblados rurales**

Los centros poblados rurales son los asentamientos localizados en suelo rural, con unidades de vivienda concentrada en núcleos, que cuentan con algunos servicios públicos y sociales. La

identificación de las áreas determinadas como centro poblado rural comprende el asentamiento actual y las áreas previstas para su crecimiento proyectado en el corto y mediano plazo. Son centros poblados municipales:

- El Estanquillo
- La Unión
- La Playita-Comuneros
- Santa Ana alta
- Santa Ana baja
- Gaitán

La delimitación de los centros poblados rurales está contenida en el Plano R-4 “Centros poblados rurales”.

El ordenamiento de estos centros poblados debe tener como marco de actuación mayor las determinaciones que genere el Plan de Manejo de las áreas protegidas donde se encuentran. Mientras no se disponga de la reglamentación de la respectiva UPR y sus correspondientes planes de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico, no se permitirá el desarrollo de nuevas construcciones o la ampliación de las existentes, en las cuales sólo podrán ser realizadas reparaciones locativas.

Los Planes de Mejoramiento Integral para Centros Poblados Rurales son el instrumento de planeamiento necesario para precisar el ordenamiento de los asentamientos humanos rurales. Para el desarrollo de estos instrumentos se deberán considerar las siguientes directrices específicas:

- El régimen de usos y las fichas normativas reglamentarias de las Unidades de planeamiento Rural.
- Malla estructural: Incluye las áreas destinadas para el crecimiento, áreas para la consolidación, la habilitación y el desarrollo.
- Red vial: Estructuración y clasificación en vehiculares y peatonales.
- Protección ambiental: Definición de rondas, áreas de protección y de reforestación; y, zonificación de amenazas y riesgos.
- Espacio público: Espacio público principal y áreas para la recreación.
- Patrimonio construido: Identificación de obras para conservación.
- Equipamientos: definición de déficit y localización de equipamientos.

Los estudios de detalle que se desarrollen para el ordenamiento de cada uno de los Centro Poblados Rurales, serán elaborados por la Secretaría de Planeación Municipal. Estos estudios deberán ajustarse a los requerimientos y condiciones de infraestructura, sociales, económicas, espaciales y ambientales de cada uno de los Centros Poblados, así como a sus respectivas funciones y relaciones dentro del sistema urbano-regional, siguiendo las directrices generales de usos, zonificación y dotaciones aquí establecidas.

### **12.7.16 Asentamientos menores**

Bajo esta denominación se consideran los pequeños asentamientos rurales, con vivienda dispersa, que concentran algunos servicios para la población circundante. Se caracterizan por ser puntos representativos o nodos sobre las vías vehiculares.

## 12.8 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO

### 12.8.1 Categorías generales de uso

Se establecen las siguientes categorías de uso en el territorio municipal:

- Usos del suelo para las Unidades de planeamiento urbano (UPU) y las zonas de planificación en ellas contenidas.
- Usos del suelo para las Unidades de Planeamiento Rural (UPR)
- Usos del suelo para las zonas de expansión urbana.

### 12.8.2 Usos del Suelo en el territorio municipal

La clasificación general de los usos del suelo en el municipio de Dosquebradas se determina en los cuadros normativos de usos del suelo para las diferentes funciones urbanas así:

- Uso residencial ( R )
- Uso comercial (C)
- Uso de Servicios (S)
- Uso Industrial (I)
- Uso de Equipamientos Colectivos (E.C)
- Usos Especiales (E)

Complementa esta clasificación la Clasificación Internacional Industrial Uniforme Revisión 4.1 Adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4.1 A.C.). División territorial para la Zonificación de usos del suelo.

La asignación de usos del suelo en el territorio municipal se basa en la identificación de zonas dentro de los suelos urbanos, de expansión urbana y rural, denominadas UNIDADES DE PLANEAMIENTO, las cuales reconocen las determinantes geomorfológicas y socio-económicas de cada porción del territorio con el propósito de plantear su estructura, orientar sus dinámicas de desarrollo y definir los tratamientos urbanísticos y las actividades más idóneas para cada porción del territorio.

### 12.8.3 Sistema de clasificación de los usos específicos

Los usos urbanos y rurales específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación en cada una de las Unidades de Planeamiento Urbano y Rural según su interrelación dentro de cada una de las diferentes zonas, de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:

**Uso principal:** Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona homogénea dentro de la Unidad de Planeamiento, y en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.

**Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal sin desplazarlo y se permite en los lugares que se señalen dentro de las fichas normativas reglamentarias de cada zona definida en las Unidades de Planeamiento.

**Uso restringido:** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística, ambiental o social que puede permitirse si tales incompatibilidades se controlan de acuerdo con las condiciones señaladas en la norma general y en la ficha normativa de la zona homogénea definida en las Unidades de Planeamiento.

**Uso prohibido:** Es aquel que no se encuentra explícitamente asignado en una zona puesto que no está de acuerdo con la vocación predominante de ella y que genera impactos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios.

#### **12.8.4 Criterios para la asignación de usos del suelo**

Para la asignación de los usos del suelo y la localización de actividades tanto económicas como residenciales se tiene en cuenta la evaluación de impactos que pueden generarse a partir de los criterios urbanísticos, constructivos, estructurales, ambientales y morfológicos que permiten su definición.

La asignación de usos del suelo en el territorio municipal, obedece a la delimitación, vocación y las formas de ocupación del suelo más adecuadas para cada sector, y está en concordancia con las características geográficas, socioeconómicas y ambientales de cada porción del territorio, su distribución de recursos, y las implicaciones sociales de cada actividad.

La asignación de usos en el territorio municipal, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:

- Para desarrollar un uso permitido (principal, complementario o restringido), deberán ser cumplidas de manera integral todas las obligaciones normativas generales y específicas contempladas en el POT municipal, en las normas dispuestas por la autoridad ambiental, el Área metropolitana y en lo que se disponga para este uso en la Ley nacional.
- La intensidad de un uso ésta definida según la actividad predominante en las Unidades de Planeamiento urbano y rural, y estará determinada por el carácter de uso principal, complementario o restringido de la zona de planificación en que se encuentre.
- La tipología, escala y cobertura de un uso se determinan según las definiciones o escalas establecidas en el plan de ordenamiento territorial y serán de carácter: barrial (o local), Zonal (o comunal), Municipal y Metropolitana (o regional).

### **12.9 DEFINICIÓN DE USO RESIDENCIAL**

Corresponde a este grupo los suelos cuyo uso se destina para la construcción de edificaciones cuya función principal es la de habitar.

Se considera vivienda el hábitat de una o varias personas, que consta de espacios en los cuales pueden desarrollarse funciones domesticas tales como dormir, cocinar, estar etc. Para que un lugar sea habitable deberá disponer de servicios públicos básicos: agua potable, energía e instalaciones sanitarias.

Los usos residenciales según su intensidad en una zona determinan la actividad principal de la misma. Los usos complementarios a la actividad residencial serán esencialmente aquellos que ofrecen actividades directamente relacionada con la vivienda.

En las zonas de planificación donde la actividad predominante sea el uso residencial, se definirá la vivienda y sus diversas tipologías como uso principal. Los usos que apoyen la funcionalidad del uso residencial en un sector, se determinarán como usos complementarios.

Todo terreno que se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; éstos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana y rural, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de

incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales, según las tipologías definidas dentro de cualquiera de los siguientes subgrupos:

**a) R.1. Vivienda Unifamiliar.** Corresponde a aquella vivienda localizada en lote independiente, con acceso totalmente independiente desde una vía pública o privada; puede ser:

- R.1.1. Vivienda Independiente en Orden Continuo: Corresponde a una sola edificación de uso residencial, localizada en lote independiente, con acceso desde una vía pública. Incluyen las urbanizaciones o planes de vivienda abiertos, donde el terreno sobrante de las construcciones de vivienda corresponde a espacio público.
- R1.2. Vivienda Agrupada en Orden Continuo: Se refiere a aquellas edificaciones de uso residencial agrupadas en un solo globo de terreno, dentro del cual existen lotes independientes para cada vivienda. Cada una de ellas tiene acceso independiente desde una vía privada, y se administran bajo un régimen de copropiedad.
- R.1.3. Vivienda Independiente en Orden Discontinuo: Son aquellas edificaciones de uso residencial unifamiliar implantadas en medio de un lote independiente, con aislamiento a linderos. Se incluyen las viviendas en parcelaciones.
- R.1.4. Vivienda agrupada en Orden discontinuo: Corresponde a edificaciones de uso residencial unifamiliar localizadas en un solo globo de terreno, donde las viviendas tienen aislamientos laterales y posteriores entre sí. Se incluyen las viviendas en conjuntos cerrados, urbanizaciones y condominios localizados en zonas urbana y rural.

**B) R.2. Vivienda Bifamiliar.** Corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por dos unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente desde una vía pública o privada. Puede ser:

- R.2.1 Vivienda Independiente en orden continuo.
- R.2.2 Vivienda Agrupada en orden continuo.
- R.2.3 Vivienda Independiente en Orden discontinuo.
- R.2.4 Vivienda Agrupada en Orden Discontinuo.

No se considerará tipología bifamiliar aquella edificación en la que se pretenda subdividir un mismo lote en 2, sin que sus frentes alcancen el mínimo admitido.

Para el caso en que se pretenda subdividir una construcción existente en 2 o más unidades, cada una deberá cumplir con las condiciones mínimas establecidas para la tipología R.1 o para la tipología VIS o VIP, según su zona de localización.

**C) R.3. Vivienda Multifamiliar.** Corresponde a edificaciones de uso residencial, constituida por tres o más unidades de vivienda, con un acceso común, desarrolladas en edificaciones unitarias sobre terrenos de propiedad del suelo común y pro indiviso, . No clasifican dentro de esta categoría los conjuntos o agrupaciones de viviendas unifamiliares en lotes compartidos o de propiedad común, así compartan un solo acceso principal..

- R.3.1 Vivienda Multifamiliar Independiente en Orden Continuo: Corresponde a edificios multifamiliares sin aislamiento a linderos, con acceso directo desde una vía o espacio público. Solamente a partir de cierto número de pisos se exige aislamientos según la norma específica que desarrolle las unidades de planeamiento.
- R.3.2 Vivienda Multifamiliar Agrupada en Orden Continuo. Corresponde a conjuntos de edificios multifamiliares sin aislamientos entre cada uno de ellos. Se incluyen en ésta



denominación las unidades multifamiliares cerradas acogidas a régimen de propiedad horizontal.

- R.3.3 Vivienda Multifamiliar Independiente en Orden Discontinuo: Corresponde a edificios multifamiliares con aislamientos entre cada uno de ellos según la norma que desarrolle las unidades de planeamiento.
- R.3.4 Vivienda Multifamiliar Agrupada en Orden Discontinuo: corresponde a conjuntos de edificios multifamiliares con aislamientos entre cada uno de ellos según la norma que desarrolle las unidades de planeamiento. Se incluyen en ésta denominación las unidades multifamiliares cerradas acogidas a régimen de propiedad horizontal.

**D) R.4. Residencial Tipo 4: Vivienda Campesina** Corresponde a la edificación destinada al uso residencial localizada en suelo rural, y que no sobrepase un área construida de 120 m<sup>2</sup>. Estas construcciones se desarrollan en lotes donde predominan los usos propios del área rural y se consideran de apoyo a la actividad agropecuaria o a la preservación como áreas naturales protegidas o suelos de protección.

**E). R.5. Residencial Tipo 5: Vivienda Campestre.** Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural,. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativa de alojamiento cuando exista proximidad con el área urbana.

Esta tipología solo podrá desarrollarse a través de conjuntos o agrupaciones cuya área mínima será igual al área de la Unidad Agrícola Familiar definida para el municipio de Dosquebradas (10 Has).

De conformidad con lo dispuesto en el decreto 097 de 2006 y el decreto 3600 de 2007 la vivienda campestre sólo podrá ser desarrollada en los polígonos definidos para ese efecto en el ordenamiento del suelo rural. Estos se señalan en el plano R-3 "Unidades de planeamiento rural"

#### **Agrupaciones de vivienda en conjunto cerrado:**

Las agrupaciones cerradas en urbanizaciones, conjuntos o condominios, son aquellas desarrolladas sobre un mismo terreno, que comparten uno o dos accesos desde una vía pública (generalmente vigilado) y que pueden contener en su interior cualquier tipología de vivienda o la mezcla de las mismas, excepto la tipología R.4. Estas viviendas están sujetas a régimen de copropiedad. Sus cerramientos deberán cumplir con la normas dispuestas para sus materiales y altura y disponer de áreas libres al interior que garanticen la iluminación, ventilación, movilidad, zonas verdes y 1 parqueadero como mínimo para cada una de las viviendas en ellas contenidas.

#### **Vivienda de interés social en todas las tipologías**

La vivienda de interés social se constituye en el uso residencial con prioridad de desarrollo en las áreas urbanas y de expansión del municipio de Dosquebradas.

Las agrupaciones de vivienda de interés social y prioritario estarán desarrolladas a través de planes y proyectos urbanos que garanticen la integración espacial y social de los ciudadanos de menores recursos al desarrollo urbano del municipio.

Rigen para la definición de lote mínimo, las normas consignadas para esta tipología uso en las leyes de la nación 388 de 1997,(y sus decretos reglamentarios), la ley 1151/07, los decretos 4259/07 y 4260/07. el decreto 0075 de 2013 y los demás decretos reglamentarios que las complementen, adicionen o modifiquen.

### 12.9.1 CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN DE VIS

El desarrollo de proyectos de VIS deberá hacerse en suelo urbano o sobre suelo de expansión urbana siempre y cuando se realice por medio de un Plan Parcial. No se permite desarrollos de VIS en suelo rural.

Para la localización de proyectos de VIS se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Cumplir con las disposiciones nacionales y municipales que rijan al momento de pedir la aprobación del proyecto urbanístico.
- Garantizar la articulación del predio a la red vial municipal.
- Garantizar la aptitud del suelo para adelantar desarrollos urbanos. Requiere estudios geomorfológicos.
- Garantizar la disponibilidad de conexión de todas las unidades residenciales a las redes de Servicios Públicos domiciliarios de agua potable, energía, alcantarillado y de recolección de basuras.
- Garantizar el amarre al sistema de transporte público. Todo desarrollo deberá estar vinculado a través de la red vial primaria existente o planteada al sistema de transporte público metropolitano.
- Garantizar el cumplimiento de entrega de áreas de cesión para espacio público y equipamiento colectivo según los estándares mínimos definidos para este tipo de proyectos.
- Los nuevos desarrollos de vivienda de interés social deberán incentivar el uso de la tipología multifamiliar, con el fin de obtener el máximo aprovechamiento del suelo y la densificación en edificaciones en altura.

### 12.10 DEFINICIÓN DE USO COMERCIAL

Entiéndese por uso comercial la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal. El uso comercial a escala barrial y zonal se podrá establecer como uso complementario en todas las zonas de planificación urbana.

Los usos para actividades comerciales se clasifican según su especialización y el impacto que ocasionan, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Distribución (mayorista o minorista)
- Demanda (de consumo doméstico o especializado)
- Frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional)
- Impacto urbanístico tipo de riesgo ambiental que presentan para la población por razón de los artículos que se expenden.

Complementa esta clasificación para el uso de Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas los numerales de la sección G, entre las divisiones 45 y 47 de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - Revisión 4. Adaptada para Colombia (Sigla: CIIU Rev. 4 A.C.)

El uso comercial comprende los siguientes subgrupos:

A) **Comercio Minorista Tipo I. (C.1).** Corresponde a aquellos establecimientos destinados al intercambio o compra y venta de productos al detal, de uso cotidiano o frecuente, que satisfacen de

las necesidades básicas generales de una zona de actividad residencial. Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto sobre el espacio público y el uso residencial. Este tipo de establecimientos es compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella o en predios especiales sin requerir de grandes áreas para su funcionamiento.

Pertenecen a este subgrupo entre otros, siguientes establecimientos:

- De alimentos y bebidas de consumo diario de venta al detal:
  - Carnicerías, conservas, dulcerías, frutas y legumbres, graneros, pescadería y mariscos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarías, tiendas de esquina, ventas de pollo, panaderías, bizcocherías.
- De artículos farmacéuticos y de estética personal:
  - Artículos dentales, cosméticos, droguerías, farmacias o, productos de aseo personal.
- Artículos de uso variado al detal:
  - Misceláneas, cacharrerías, boutiques, artículos de papelería, librería y revistas.

**B) Comercio Minorista Tipo II (C.2).** Corresponde a aquellos establecimientos de escala zonal que comercializan productos de uso ocasional, en los que se desarrolla un comercio variado de mayor cubrimiento; por lo tanto exige que se localicen en predios especiales destinados únicamente a dichos usos. Requieren mayores áreas en sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, y generan demanda de tráfico vehicular. Es un tipo de comercio más de centro o sub-centros. Requieren áreas de cargue y descargue de periodos cortos y en vehículo liviano.

Estos establecimientos venden de manera esporádica mercancías tales como:

- Alimentos y bebidas: mercados privados y supermercados.
- Textiles al detal: almacenes de ropa, telas y paños, lencería, cortinas y persianas.
- Artículos para el hogar: almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, lámparas y accesorios, porcelanas y artículos de lujo, artículos de cocina, colchones y accesorios.
- Artículos de cuero: almacenes de zapatos, carteras y similares, almacenes de venta de cuero y similares.
- Artículos de ferretería y construcción: artículos de ferretería y herramienta liviana en general, artículos eléctricos, artículos de pintura, artículos de vidrio, materiales livianos de construcción.
- Maquinaria equipo industrial liviano: almacenes de venta de bicicletas y repuestos, venta accesorios automotores, venta de llantas, venta de máquinas de coser y similares, venta de maquinaria liviana, venta y exhibición de automotores, importadoras distribuidoras de repuestos.
- Almacenes de: juguetes, deportes, adornos, discos, artículos plásticos, pegantes y similares, , prenderías, almacenes de impermeabilizantes y demás aditivos, empaques plásticos, cartones, cables, miscelánea en general, instrumental profesional y científico, joyerías, relojerías, productos de jardinería etc.

**C) Comercio Minorista Tipo III (C.3).** Corresponde a aquellos establecimientos que comercializan maquinaria, herramienta y equipo de tipo mediano para la industria agrícola, metal - mecánica, de

la construcción etc., Si bien es un comercio generalmente asociado a las áreas centrales,. Su localización requiere la destinación de una zona permanente para el estacionamiento de vehículos en periodos más largos para llevar a cabo la labor de cargue de productos, lo que puede ocasionar impacto urbano en términos de congestión vehicular y ocupación de espacio público. Pertenecen a este subgrupo entre otros: Las ferreterías, los depósitos de venta de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, porcelana, tubería, tejas en general, láminas etc. y los que venden repuestos y maquinaria en general.

**D) Comercio al por Mayor (C.4)** Comprende establecimientos de escala municipal, metropolitana o regional, dedicados a actividades de mercadeo de productos al por mayor. Estos usos no están asociados a la vivienda pero pueden estar mezclados con otros usos del suelo en zonas especializadas. Requieren de grandes áreas para el almacenamiento de productos y deben disponer de áreas de cargue y descargue al interior del establecimiento. Este tipo de comercio es de alto impacto urbano y ambiental por requerir de vehículos de grandes tonelajes para las labores de desplazamiento, cargue y descargue, que ocasionan impacto ambiental por ruido, contaminación y congestión vehicular. Si se desarrollan en lotes con área superior a 3000 m, deben presentar plan de implantación.

Pertenecen entre otros los siguientes establecimientos: venta al por mayor de alimentos, bebidas, granos y abarros, víveres, huevos, pescados, pollo, aceites, hielo, helados y similares, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas etc.

**E) Comercio Industrial Pesado de Maquinaria y Equipo (C.5).** Se agrupan en esta tipología almacenes y distribuidores al por mayor de Maquinaria, herramienta y equipo de tipo pesado que requiere de grandes áreas para su exhibición y venta,. Este tipo de establecimientos ocasiona alto impacto urbano expresado en términos de congestión vehicular, y ocupación de espacio público, impacto ambiental originado en la contaminación. Su cobertura puede ser regional por lo que conviene situarlo sobre las vías arteriales principales de la ciudad o las vías regionales.

**F) Comercio de Recuperación de Materiales (C.6):** Integran esta tipología o este grupo los establecimientos dedicados a actividades de almacenamiento, compra y venta de desechos de algún proceso industrial, que son susceptibles de reciclaje. Su influencia puede ser local o Municipal. Este tipo de establecimientos puede ocasionar impacto urbano por efectuar labores de cargue y descargue sobre el espacio público, a su vez genera impacto ambiental producido por olores.

**G) Comercio para Sala de Exhibición de Vehículos (C.7):** Corresponde a aquellos establecimientos dedicados a la venta y exhibición de vehículos automotores de todo tipo..

**H) Supermercados y Almacenes por Departamento (C.8):** Corresponde a un tipo de comercio que por su tamaño y área de influencia, requiere grandes áreas para su desarrollo; pueden estar localizados en cercanía a la vivienda sobre ejes estructurantes, pero en predios especiales en razón de que causan un gran impacto urbano en la movilidad por la gran afluencia de vehículos que origina. Por ello requiere de grandes áreas de parqueo y de zonas de cargue y descargue. Integran esta tipología supermercados y grandes superficies, dedicados al expendio al por menor de víveres y artículos en general para el hogar y uso complementario.

**I) Centros Comerciales y Pasajes Comerciales Cubiertos (C.9):** Pertenecen a esta tipología edificaciones donde se agrupan locales dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios, con reglamentación interna, de manera que las actividades no se causen impacto negativo entre sí, además tienen áreas comunes para su funcionamiento. Originan gran afluencia de peatones y requieren la provisión de áreas de parqueaderos para visitantes,

**J) Comercio de Alto Riesgo Colectivo (C.10):** Caracterizado por requerir de una localización especial y amplias áreas de aislamiento que sirvan de protección a los demás inmuebles y habitantes de una zona y que brinde condiciones de seguridad máxima para la manipulación de

materiales. Es un comercio que puede generar impacto ambiental producido por la inflamabilidad, explosividad, volatilidad o toxicidad de los materiales e insumos que maneja.

Estos usos se consideran como especiales y están prohibidos en áreas de actividad residencial, equipamiento de cualquier tipo y de comercio y servicios tipo I, II, y III. En el municipio de Dosquebradas no se permite el establecimiento de estos usos en suelo urbano. Su localización en suelo de expansión urbana o rural de ninguna manera podrá crear riesgos de contaminación de las corrientes hídricas o de las aguas subterráneas del municipio.

## 12.11 DEFINICIÓN DEL USO DE SERVICIOS (S)

Corresponde a este grupo aquellas áreas comprendidas en el suelo urbano o de expansión urbana cuyo uso se destina para realizar actividades relacionadas específicamente con prestación de servicios al cliente y no propiamente de venta de productos. Pertenecen al grupo de Servicios los establecimientos administrativos, institucionales o de gestión, en los que tiene la mayor importancia la intensidad de concurrencia de público general y su relación e interacción con los diferentes niveles administrativos y de gobierno tales como: las alcaldías, los juzgados, las oficinas de las empresas de servicios públicos y de las instituciones descentralizadas, las oficinas de registro, etc.

Las actividades de servicio aparecen enumeradas en las secciones enumeradas a continuación según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - Revisión 4. Adaptada para Colombia (Sigla: CIIU Rev. 4 A.C.) que se anexa a este documento.

- Alojamiento y servicios de comida: Sección I. Divisiones 51 a 56.
- Información y comunicaciones: Sección I. Divisiones 51 a 56.
- Actividades financieras y de seguros: Sección J. Divisiones 58 a 63.
- Actividades inmobiliarias: Sección L. División 68.
- Actividades profesionales, científicas y técnicas: Sección M. Divisiones 69 a 75.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo: Sección N. Divisiones 77 a 82.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria: Sección O. División 84
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación: Sección R. Divisiones 90 a 93.
- Otras actividades de servicios: Sección S. Divisiones 94 a 96.
- Actividades de los hogares en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares
- Individuales como productores de bienes y servicios para uso propio: Sección T. Divisiones 97 a 98.
- Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales Sección U. Divisiones 99 a 101.
- 

El grupo de Servicios comprende los siguientes subgrupos:

a) **Servicios Personales Generales (S.1):** Corresponde a aquellos establecimientos que ofrecen un servicio directo al cliente, y que por su intensidad de uso o uso más frecuente conviene que se localicen en una zona residencial o cercana a ella, pero también pueden estar en una zona céntrica de la ciudad. Generan un mediano impacto sobre el espacio público y por ello debe regularse bahías de parqueo en aquellos sitios donde la localización del uso coincida con ejes de alto tráfico vehicular. Son catalogados como servicios complementarios al uso residencial:

- Venta de comida preparada: restaurantes sin venta o consumo de licor, dulcerías, heladerías, cafeterías, etc.
- Estética personal tales como: salones de belleza, peluquerías, centros de estética y cosmetología, academias de enseñanza etc. O para el vestir como; sastrerías, lavanderías arreglo de prendas de cuero, de calzado, etc.

- Servicios profesionales que atienden consultas al público como consultorios médicos y odontológicos, laboratorios, talleres de arquitectos, artistas, publicistas y decoradores y demás oficinas profesionales destinadas a la atención de personas y sus actividades económicas o de comunicación en medios escritos, televisión, radio, correo, abogados, oficinas de contratistas, agencias de arrendamiento etc.

b). **Servicios de Tipo Medio (S.2):** Dentro de esta tipología se agrupan aquellos servicios complementarios a las actividades económicas que se dan en el centro de la ciudad, sub-centros o nuevos polos de desarrollo de la ciudad. Son de mediano impacto sobre el espacio público, no requieren labores de cargue y descargue. Involucra servicios de tipo:

- Financiero: administración de bancos, corporaciones, fondos de vivienda, fondos de pensiones, compañías de seguros, agencias de finca raíz, etc.
- Profesionales: agencias de viajes, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marqueterías, encuadernación, fotocopiado etc.
- Se incluyen también los establecimientos que tienen como función principal atender la demanda privada relacionada con las necesidades económicas o sociales de personas jurídicas o personales, o que se ocupan del manejo de asuntos administrativos de asociaciones, las juntas comunales, fundaciones y otros entes similares.
- Parqueaderos provisionales y permanentes.

No entran en esta clasificación los servicios de alojamiento, de consumo de licor, de servicios sexuales, de mantenimiento o reparación de vehículos de ningún tipo o los de juegos de azar.

c) **Servicios Religiosos (S.3):** Pertenecen a este grupo todas las instalaciones dedicadas a los diferentes cultos. Este subgrupo podrá funcionar solamente en edificaciones construidas específicamente para este uso: Iglesias, Mezquitas, Sinagogas, casas de oración, casas de retiros, etc.

d) **Servicios de Diversión y Esparcimiento Público (S.4):** Se clasifican en esta tipología todos los establecimientos dedicados a prestar servicios y generar actividades de diversión y esparcimiento público. Se agrupan en esta tipología 3 tipos:

1. Establecimientos que por no tener venta y consumo de licor son de sano esparcimiento y pueden estar localizados en una zona residencial por no generar ningún impacto urbano y social a la comunidad. Se permiten en zonas de actividad residencial como uso complementario.
2. Establecimientos de esparcimiento público que por desarrollar un tipo de actividad con venta y consumo de licor son de alto impacto social negativo por generar molestias de ruido y alto impacto urbano por demandar. No se permiten en zonas de planificación de usos residencial.
3. Establecimientos que ofrecen un tipo de diversión y esparcimiento más de tipo campestre y requiere de grandes áreas para su funcionamiento, pueden ofrecer venta y consumo de licor pero por estar localizados en sitios apartados de la ciudad o en grandes áreas con grandes retiros para su funcionamiento no generan mucho impacto social negativo. Se incluyen los relacionados con actividades realizadas para brindar servicios: deportivos, recreativos, cines, video- café, juegos de bolos, juegos de mesa, juegos electrónicos, casinos, bingos etc. No entran en esta clasificación los servicios sexuales.

e) **Servicios de Hospedaje. (S.5):** Corresponde a las edificaciones cuyas áreas están destinadas a albergar huéspedes por períodos de corta duración (hoteles, moteles,, hosterías y hostales o

para la permanencia por períodos relativamente largos (apartahoteles, habitaciones de renta en apartamentos y casas particulares, pensiones y residencias).

f) **Servicios Funerarios. (S.6):** Comprende las instalaciones destinadas al funcionamiento de funerarias y salas de velación. Los crematorios, cementerios y parques cementerios se consideran dentro de los usos especiales dado que tienen un impacto alto sobre otras actividades y su localización y funcionamiento están condicionados al cumplimiento de requisitos especiales para la mitigación de tales impactos.

G) **Servicios de Mantenimiento de Maquinaria y Vehículos (S.7.):** Comprende las instalaciones destinadas al funcionamiento de establecimientos dedicados a actividades relacionadas con la reparación de vehículos automotores los cuales causan generalmente alto impacto y ambiental. Se incluyen en esta clasificación los Talleres de Reparación y de servicios de mantenimiento de maquinaria y al Vehículo Pesado y Liviano y los dedicados al Servicio Especial al Vehículo. Los usos del suelo y actividades económicas del Grupo S-7 requieren de edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros.

## 12.12 DEFINICIÓN DE USO INDUSTRIAL DEL SUELO (I):

Se entiende por uso industrial las actividades industriales manufactureras dedicadas a la transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano. Las actividades industriales manufactureras aparecen enumeradas en la sección C, entre las divisiones 10 y 33 de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - Revisión 4. Adaptada para Colombia (Sigla: CIIU Rev. 4 A.C.) que se anexa a este documento.

Los establecimientos destinados al uso industrial se diferencian según el grado del impacto negativo que producen en el medio físico, en la movilidad ciudadana, en la calidad ambiental y en su interferencia con las demás funciones urbanas.

El principal indicador de impactos por producción es el que determina la cantidad de energía que un uso consume, lo que desemboca generalmente en el nivel de impacto y contaminación ambiental que pueden producir en la zona donde se establezca.

El impacto por localización física en cualquier Unidad de planeamiento urbano, se determinará teniendo en cuenta los resultados que arroje la evaluación de impactos:

- Auditivos, producidos por ruido, vibraciones etc.
- Por producto o manipulación de residuos sólidos o líquidos.
- Por demanda de infraestructura vial y de tráfico vehicular.
- Por emisión de olores, gases, humo, efluentes líquidos etc.
- Por el tipo de insumos que requiera la producción hasta comprobar que no sean productos contaminantes que conviertan el uso en una industria nociva.

La clasificación, definición y localización de las tipologías industriales, según su magnitud, requerimientos espaciales, impactos ambientales, urbanísticos, constructivos y estructurales y compatibilidad con otros usos, es la siguiente:

**Industria doméstica o Fami-industria (I.F.):** Actividad industrial que se desarrolla compartiendo espacios con la vivienda, sin desplazarla. Desarrolla actividades mínimas, sin causar impactos ambientales ni urbanísticos negativos en su entorno. Consume hasta 100 kwh en un mes.

**Industria Artesanal (I.A.):** Actividad que se realiza en locales independientes a la vivienda con elaboración menor de productos. Funciona con baja tecnología y poca utilización de equipos. Su producción es menor y no genera impactos ambientales ni urbanísticos negativos en la zona donde

se ubique. Este uso puede estar asociado a zonas residenciales como uso complementario y mezclado con otros usos de los subgrupos: C.2, S.2 y E.2.

**Industria Liviana (I.L.):** Corresponde a una actividad industrial fortalecida, con procesos industriales definidos. Utiliza tecnología y equipos a escala menor y su volumen de producción es bajo. Pertenecen a este subgrupo las actividades que para su funcionamiento se caracterizan por lo siguiente:

- No causan un impacto negativo a la comunidad y entorno
- No requieren de extensas áreas de suelo para su funcionamiento,

Las actividades realizadas en estas áreas corresponden a una industria limpia, que es compatible con otros usos, previo cumplimiento de normas de restricción.

**Industria Mediana: (I.M.):** Esta tipología industrial se define por su magnitud intermedia en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, área de sus instalaciones y volúmenes de producción. Pueden presentar interacciones con el ambiente y con aspectos urbanísticos, los cuales deben ser controlados. Pertenecen a este subgrupo las actividades que para su normal funcionamiento se caracterizan por:

- Causa un impacto moderado a la comunidad y al entorno
- No requiere de extensas áreas de suelo para su funcionamiento,
- Las actividades realizadas en estas áreas corresponden a una industria limpia, cuyo uso puede ser compatible con otros, bajo medidas de restricción.

**Industria Pesada (I.P.):** Son actividades industriales altamente productivas, con un alto número de operarios, equipos y volúmenes de producción. Demandan grandes áreas para su instalación y sus interacciones con el medio ambiente y con los diferentes aspectos urbanísticos, deben ser controlados. Pertenecen a este subgrupo las actividades que por su funcionamiento causan gran impacto al entorno debido a ocupación de grandes espacios, además poseen las siguientes características:

- Requieren altos niveles de consumo de servicios públicos.
- Son generadoras de altos decibeles por ruido.
- Para que su funcionamiento sea compatible con otros usos están sometidas a normas de restricción.

### 12.12.1 Condiciones generales para la localización de usos industriales:

- Independientemente de la tipología de industria, ninguna actividad industrial se podrá desarrollar en lugares donde la misma edificación tenga restricciones para su desarrollo, como es el caso de inmuebles localizados en zonas de alto riesgo no mitigable y de riesgo tecnológico como inmuebles construidos bajo líneas de alta tensión y retiros a poliductos de transporte de combustibles, o en aquellos inmuebles que ocupen zonas forestales protectoras de corrientes hídricas (suelo de protección).
- Se prohíbe la ocupación, temporal o permanente del espacio público por cualquier tipo de actividad industrial.
- Cuando varias actividades industriales se localicen en un mismo predio o inmueble con uso diferente al de vivienda, para determinar su tipología se sumaran todas sus contribuciones en área y personal de todos los locales a la vez, puesto que es el conjunto de estos aspectos trabajando a la vez, los que impactan el entorno.



- Las actividades industriales en cualquiera de las categorías de usos del suelo donde se permita su ubicación deberán cumplir con los niveles de ruido señalados por las normas expedidas por el Gobierno Nacional y Municipal, así como las autoridades ambientales que regulen el tema, incluyendo el Decreto 948 de 1995.
- Para prevenir la contaminación atmosférica generada por los establecimientos industriales, para la ubicación de los mismos en las zonas de planificación en que éstos sean asignados, se dará aplicación a lo dispuesto en los Decretos 948 de 1995 y 979 de 2006, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que los adicione, modifique o sustituya; así mismo, se adoptarán los estudios que con base en dicha normativa elabore la Corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER-.
- Las actividades industriales en cualquiera de las categorías de usos del suelo donde se permita su ubicación deberán cumplir con los niveles de ruido señalados por las normas expedidas por el Gobierno Nacional y Municipal, así como las autoridades ambientales que regulen el tema, incluyendo el Decreto 948 de 1995. Corresponderá a las autoridades ambientales ejercer los controles de conformidad con sus competencias.
- Independientemente de la tipología, todas las actividades industriales deberán cumplir con las normas que las regulan. Igualmente, en aquellas donde se manejen combustibles, elementos volátiles o explosivos se deberá contar obligatoriamente con la implementación de las medidas de seguridad establecidas en las normas vigentes para el efecto.

### 12.13 DEFINICIÓN DE USO DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO (E.C.)

A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social comunitario. Su clasificación y jerarquía dependen del servicio que prestan, de su cobertura y de su orden público o privado. Deben tener una localización estratégica en la ciudad dependiendo de la cobertura que presta el servicio y de la tranquilidad y/o seguridad que exija el tipo de equipamiento. Deben cumplir además con condiciones de accesibilidad adecuadas de acuerdo con el tipo de eje sobre el cual estén localizados.

En el CIIU REV. 4. A.C se clasifican las actividades referentes a estos usos: Sección O: Administración pública y defensa. División 84, Sección P: Educación. División 85, Sección Q: Actividades de atención a la salud humana y de asistencia social. Divisiones 86-88. Sección R: Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación.

Corresponde a este grupo los siguientes subgrupos:

**E.C.1 De Tipo Recreativo.** Pertenecen a este grupo aquellas instalaciones dispuestas para el sano esparcimiento de un asentamiento humano, en las cuales se disfruta el contacto con la naturaleza: Está constituido por espacios al aire libre tales como plazas, y parques de cualquier escala y extensión y por lugares para prácticas deportivas tales como coliseos, piscinas y polideportivos, al aire libre o bajo cubierta que alojan espectadores en temporadas establecidas.

Se clasifican en los subgrupos:

- E.C.1.1 De cobertura barrial: Parques
- E.C.1.2 De cobertura comunal: Polideportivo, Unidades Deportivas
- E.C.1.3 De cobertura Municipal: Coliseos, Parques municipales, Jardines Botánicos.
- E.C.1.4 De cobertura Metropolitana: Parques Metropolitanos.

**E.C.2 De Tipo Educativo.** Son todos los establecimientos que se destinan a la educación y enseñanza de la población a distintos niveles y coberturas:

- E.C.2.1 De cobertura barrial: jardines infantiles, hogar comunitario, preescolares y escuelas de ciclo básico.
- E.C.2.2 De cobertura comunal: Colegios. Centros de desarrollo vecinal
- E.C.2.3 De cobertura Municipal y Metropolitana: Colegios, Institutos técnicos, Academias de enseñanza no formal, Universidades
- E.C.2.4 De cobertura Regional: Universidades, Centros Tecnológicos

**E.C.3 De Tipo Cultural.** Son las instalaciones destinadas a alojar actividades artísticas y culturales, a distintos niveles de cobertura y ocupación espacial. Pertenecen a este grupo:

- E.C.3.1 De cobertura barrial: casetas comunales
- E.C.3.2 De cobertura comunal: centros culturales, casa cultural, bibliotecas
- E.C.3.3 De cobertura Municipal y Metropolitano: Bibliotecas, teatros, museos, Galerías, centros de exposiciones, salas de concierto y auditorios.

**E.C.4 De Salud.** Son establecimientos destinados a prestar atención a la salud pública de una comunidad.

- E.C.4.1 De cobertura barrial: centros de salud
- E.C.4.2 De cobertura Zonal: Unidades Intermedias de salud
- E.C.4.3 De cobertura Municipal, Metropolitana y Regional: Hospitales, Clínicas y Centros de investigación científica especializados en salud.

**E.C.5 De Asistencia y Protección Social:** Son los establecimientos destinados a prestar atención social especializada a los segmentos de la población que necesitan de ayuda social de manera temporal o permanente.

- E.C.5.1 Cárceles
- E.C.5.2 Asilo de Ancianos
- E.C.5.3 Hospital Mental
- E.C.5.4 Centros de protección materna infantil, Orfanatos, Centros juveniles.
- E.C.5.5 Cruz Roja
- E.C.5.6 Instalaciones de asistencia y Caridad
- E.C.5.7 Sociedades de asistencia jurídica

#### **E.C.6 De Seguridad**

- E.C.6.1 De Cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI),
- E.C.6.2 De Cobertura Zonal: Inspecciones de Policía
- E.C.6.3 De Cobertura Municipal: Cuarteles de Policía y Estaciones de Bomberos
- E.C.6.4 De Cobertura Regional: Batallón

#### **E.C.7 De Transporte**

- E.C.7.1 De cobertura comunal: terminales de buses
- E.C.7.2 De cobertura Municipal: Terminales interveredales, intercambiadores de transporte
- E.C.7.3 De cobertura Metropolitana y Regional: terminal de transporte intermunicipal e interdepartamental, terminales de Carga

#### **E.C.8 De Tipo Gubernamental**

- E.C.8.1 De cobertura Zonal: Subcentros administrativos.
- E.C.8.2 De cobertura Municipal: Palacio Municipal, Entidades descentralizadas
- E.C.8.3 De Cobertura Regional: Palacio de Justicia

### 12.13.1 Otros establecimientos para equipamiento colectivo:

**Culto:** Iglesias, templos, mezquitas, conventos, etc.

**Espectáculo.** Son lugares destinados a la presentación de actuaciones en vivo (teatros, medias tortas, estadios, similares), que producen alto impacto en la habitabilidad de un sector y no deben situarse en áreas de uso residencial principal. Al interior de estos lugares no se permite el consumo o venta de licor ni prestar servicios de alimentación y bebida.

### 12.13.2 Subsistemas:

**De equipamientos sociales básicos:** Comprende los equipamientos de: educación, (jardines infantiles, preescolares, escuelas, colegios, universidades e instituciones de educación formal). De salud, (hospitales, clínicas, unidades intermedias de salud, centros médicos, puestos de salud). De recreación y deportes (coliseos, polideportivos, canchas deportivas entre otros.)

**De equipamientos básicos comunitarios:** Comprende los equipamientos de servicios comunitarios: culturales (salas de conferencias, de exposición, museos, bibliotecas, auditorios, teatros, centros comunales entre otros.), de asistencia social (hogares para albergar niños o ancianos, de paso, de culto, Bienestar Familiar y los demás que prestan, prevención, protección, apoyo y asistencia a la población más vulnerable).

**De equipamientos de seguridad y convivencia:** Comprende los equipamientos de justicia, seguridad (instituciones de seguridad y defensa y todos los que presten protección a la ciudadanía), y de prevención y atención de desastres: (Bomberos, Defensa civil y Cruz roja).

**De equipamientos institucionales:** Los equipamientos institucionales son los destinados a garantizar el funcionamiento administrativo estatal, distinto a las acciones operativas que cada entidad pueda realizar. Se compone de los equipamientos institucionales municipales y entidades descentralizadas de escala de metropolitana, de ciudad y zonal.

**De equipamientos de infraestructuras:** Compuesto por los equipamientos para los servicios públicos y de transporte.

## 12.14 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO

### 12.14.1 Usos del suelo al interior de las unidades de planeamiento (UPU)

En las zonas homogéneas identificadas como residenciales al interior de cada UPU se permite el uso de vivienda como uso principal y sus correspondientes usos complementarios. En estas áreas se permite la localización de actividades económicas al interior de la vivienda siempre que los otros usos no desplacen el de vivienda como uso principal, conservando los elementos propios de la unidad básica de vivienda que garanticen las condiciones para estar habitada; en éste caso deberá solicitarse la correspondiente licencia de adecuación en los términos establecidos en el decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. No se admiten transformaciones encaminadas a obtener condiciones locativas para albergar usos diferentes.

Acorde a su localización se determinarán dentro de las fichas normativas para cada unidad de planeamiento, diferentes criterios que permiten la ubicación de usos diferentes al de vivienda con mayor o menor intensidad.

**UPU 1: de actividad Residencial Sur-occidental:** Ésta UPU se encuentra conformada por las siguientes zonas:

- Barrio Pedregales, zona de mejoramiento integral: Uso residencial R.1 y R.2.
- Barrio Las Vegas, zona de mejoramiento integral, que alberga la zona de reubicación denominada Terrazas de Las Vegas. Uso residencial R.1 y R.2.
- Áreas para desarrollo en uso residencial R.3.
- Suelos de protección quebrada Dosquebradas.

**UPU 2: de actividad Residencial Sur (Otún):** Ésta UPU se encuentra conformada por las siguientes zonas:

- Barrios Otún
- Barrio El Balso
- Barrio La Esneda.

Todos estos asentamientos tienen áreas susceptibles de reubicación y de mejoramiento integral las cuales deberán ser detalladas en las fichas normativas de la UPU 2.

Suelos de protección río Otún.

**UPU 3: de desarrollo La Badea:** alberga 5 zonas con vocación de desarrollo urbanístico y económico diferente a saber:

- La Represa. Ésta zona se define con vocación de desarrollo de servicios turísticos, de diversión y esparcimiento público y podrá albergar usos de equipamiento regional como puerta de acceso al parque metropolitano Alto del Nudo. Los actuales usos comercio-industriales existentes en este sector podrán mutar sus edificaciones a usos de servicios recreativos y/o de esparcimiento, siempre y cuando los proyectos que se pretendan adelantar presenten plan de implantación, plan de manejo de impactos y solución de parqueaderos al interior del predio.
- Las Aromas. La zona residencial de Las Aromas, conserva su vocación residencial y se posibilita los desarrollos con cambio a tipología R.3.
- Uso múltiple. En esta zona se encuentran localizados servicios de esparcimiento que deberán implementar plan de manejo y mitigación de impactos el cual será estrictamente necesario para la renovación de las licencias de funcionamiento. Se posibilita los desarrollos con cambio a tipología R.3.
- Zona residencial La Badea y la Graciela que son sectores consolidados susceptibles a mejoramiento de la infraestructura vial y sus áreas aledañas por desarrollar en la cuales se preferencia el desarrollo de uso residencial de tipología mixta.
- Los equipamientos colectivos de diferentes órdenes consolidados históricamente en el sector conservaran su uso.

**UPU 4: de desarrollo La Macarena.** Se establecen en esta UPU, zonas de planificación, industrial conserva su vocación, cuya mayor parte del suelo aún se encuentra conformada por áreas sin desarrollar y que por tanto deberán ser sometidas a tratamiento de desarrollo. Sin embargo y a pesar de presentar excelentes condiciones topográficas y de localización se detecta el estancamiento del desarrollo del uso industrial por lo tanto y con el fin de potenciar este desarrollo se permite a partir de la aprobación del acuerdo del POT, la implantación de uso industrial solo bajo la modalidad de plan parcial. Adicionalmente se permite también la implantación de urbanizaciones de uso residencial de alta densidad de tipología R.3 bajo la modalidad de plan parcial.

**UPU 5: de desarrollo industrial Troncal de Occidente.** Esta unidad esta conformada por los suelos urbanos aledaños a la vía regional Troncal de Occidente. Se encuentran en ella desarrollos aislados de tipo logístico, industrial o de servicios, así como el desarrollo residencial Colibrí. El desarrollo de esta se hará en zonas destinadas principalmente a usos industriales y/o comerciales.

**UPU 6: de actividad Residencial Occidental.** Ésta unidad esta conformada por áreas residenciales consolidadas, en desarrollos de tipología uni y bifamiliar, principalmente, y constituyen sectores con tratamiento de consolidación.

**UPU 7: de desarrollo Residencial Norte.** Ésta unidad esta conformada por 2 grandes áreas residenciales consolidadas localizadas en varias zonas de Planificación entre las que se encuentran:

- Zona de Planificación Barrios Playa Rica, Quintas de Aragón, Guayacanes, Primavera, Villa del Campo y el Recreo. Entre otros.
- Zona de Planificación Barrios La Acuarela, Bosques de la Acuarela, Bombay, La Estación, Los Pinos y la Semilla. Entre otros.
- Zona de Equipamientos colectivos de escala metropolitana Estadio municipal.

También se caracteriza esta zona por tener en medio de los asentamientos urbanos poblados grandes áreas sin desarrollar localizadas sobre 2 ejes de movilidad principal: Avenida Simón Bolívar y la troncal de occidente, por esta razón se define esta zona con tratamiento de desarrollo para uso residencial en urbanizaciones mixtas, con comercio y servicios complementarios a la vivienda tipo 1 y 2:.

**UPU 8: de actividad residencial Nororiental.** Zona conformada por edificaciones de usos heterogéneos localizados sobre el eje de la Av. Simón Bolívar y por los asentamientos barriales Camilo Torres, Júpiter, Mercurio y Venus, Puerto Nuevo y Zaguán de las Villas entre otros. En ella se encuentran asentamientos ubicados en zonas expuestas a amenazas, y áreas con precario grado de consolidación de sus infraestructuras; por lo cual las actuaciones a realizar en ella deben responder al tratamiento de mejoramiento integral. Así mismo, los asentamientos que se encuentren ubicados en zonas de riesgo no mitigable deberán ser objeto de procesos de reubicación por parte del municipio.

**UPU 9 Centro.** Ésta pieza Urbana se encuentra conformada por 3 Zonas de Planificación que responden a las siguientes zonas homogéneas de distintos tratamiento:

- Zona Plan parcial Centro CAM. (área de Uso múltiple: Institucional, residencial, comercial y de servicios) tratamiento de renovación urbana.
- Zona de tejido residencial San Fernando, Los Molinos, El Progreso, Jardín Colonial, Girasol y Santa Lucía. Entre otros.
- Zona consolidada de uso mixto residencial, comercial y de servicios: Guadalupe, Buenos Aires, San Nicolás, los Naranjos, Santa Teresita y la Capilla. Entre otros.

**UPU 10 de actividad Residencial Oriental.** Ésta unidad de planificación urbana se encuentra conformada por 3 Zonas de Planificación que responden a actividades urbanas totalmente diferentes y por lo tanto deben desarrollarse con distintos tratamientos a saber:

- Zona de actividad múltiple El Crucero, Casa de la Cultura y Versalles. Tratamiento de renovación y consolidación.
- Zona de actividad residencial El Martillo, San Diego, Guadualito, Villa Tula, Panorama y La Esmeralda. Entre otros.
- Zona de mejoramiento integral. Los asentamientos que se encuentren ubicados en zonas de riesgo no mitigable deberán ser objeto de procesos de reubicación por parte del municipio.

- Zona con tratamiento de desarrollo, se caracteriza esta zona por tener grandes áreas sin desarrollar sobre las que se preferencia el desarrollo de edificaciones de uso residencial.

**UPU 11 Industrial Centro.** Pertenecen a esta zona los desarrollos industriales consolidados históricamente a lo largo de los ejes viales estructurantes principales del municipio Av. Simón Bolívar y avenida del Ferrocarril. Por ser una zona que alberga establecimientos generadores masivos de empleo que no producen altos impactos por contaminación o en la movilidad esta zona se define como de consolidación si los usos existentes se conservan, o de renovación a través de planes parciales, si se pretende cambiar cualquiera de los usos industriales en ella establecidos.

**UPU 12 de actividad Residencial Sur- Oriental.** Ésta Unidad se encuentra conformada por zonas con diversas topologías de uso y de actividad a saber:

- Zona de Planificación residencial con tratamiento de consolidación: Valher - Mónica – La Pradera. Entre otros.
- Zona de actividad múltiple con usos comercial, institucional e industrial y la Zona residencial Milán- Jardines de Milán. Entre otros.
- Zona de espacio publico de uso recreacional Parque municipal Lago de la Pradera.

**UPU 13 de actividad Residencial Sur.** Conformada por asentamientos de distintas morfologías y tipologías residenciales los cuales estarán vinculados a proyectos viales de escala municipal, tales como la futura avenida de Las Torres y la Vía Japón – Frailes, esta zona albergara uso residencial de distintas tipología.

**UPU 14 Residencial Frailes.** Conformada por asentamientos que se han desarrollado de manera aislada de la trama urbana y desarticulados del sistema vial municipal, pero que tienen categoría de suelo urbano. Esta zona deberá articularse a futuro con los desarrollos de infraestructura vial que se definan en los planes parciales que se desarrollen en la Zona de Expansión Sur Frailes.

**UPU 15 De actividad residencial Suroriental-Lagos.** Conformada por 3 asentamientos desarrollados de manera aislada de la trama urbana, en medio de los suelos destinados a zonas de expansión urbana, pero que tienen categoría de suelo urbano, (sectores reconocidos como Las Violetas y Los Lagos), se encuentran medianamente articulados con la trama vial a través de un antiguo carretable rural. Esta zona deberá de igual manera que la anterior deberá articularse a futuro con los desarrollos de infraestructura vial que se definan en los planes parciales que se desarrollen en la Zona de Expansión que los rodea.

#### **12.14.2 Zonas de planificación en suelo de expansión urbana.**

Se definen para Dosquebradas las siguientes zonas de expansión urbana según su vocación de uso principal, todas estas unidades territoriales deben desarrollarse a través de planes parciales:

##### **Para desarrollo residencial:**

- Zona de expansión urbana Frailes. (ZEF)
- Zona de expansión urbana Quintas. (ZEQ)
- Zona de expansión urbana Molinos. (ZEM)
- Zona de expansión urbana Sur oriental. (ZESO)
- Zona de expansión urbana La Romelia. (ZER)
- Zona de expansión urbana Villa Carola. (ZEV)

##### **De manejo especial:**

- Zona de Expansión de manejo especial Lagos de la Pradera. (ZME)

#### **De Uso múltiple:**

- Zonas de expansión urbana Troncal de Occidente 1 y 2. Conformadas por las zonas de planificación definidas como suelo de expansión de uso industrial, logístico y comercial, sobre el corredor de la vía regional troncal de occidente y debe desarrollarse a través de planes parciales.

### **12.14.3 Zonas de planificación para uso múltiple sobre ejes estructurantes.**

**Zona de Ejes Estructurantes.** Son ejes estructurantes aquellas vías que por sus características de sección o por ser corredores de transporte masivo ayudan a integrar y articular diferentes sectores de la ciudad y por lo tanto se les debe dinamizar a través de un manejo especial en los usos del suelo.

Los criterios de manejo y localización de usos en estos ejes deben ser diferentes entre ellos y para cada uno de ellos, atendiendo a las características diferentes que poseen en los distintos tramos de su recorrido, los cuales están caracterizados por el tipo de uso, la sección y por la zona por la cual atraviesan.

Sobre los ejes estructurantes primarios se incentivará el desarrollo de la vivienda de alta densidad que permita el máximo aprovechamiento del sistema de transporte masivo.

### **12.14.4 Clasificación de las Zonas Residenciales**

En desarrollo de las fichas normativas para cada unidad de planeamiento urbano (UPU) se establecerán tres tipologías de áreas residenciales, así:

- Áreas Residenciales tipo 1: Son áreas residenciales donde el uso principal es el de vivienda, permitiendo la ocupación de actividades económicas complementarias y compatibles con ella,...
- Áreas Residenciales tipo 2: Se permitirá la ocupación a nivel de primero y segundo piso de usos diferentes a vivienda; los usos del suelo permitidos deben estar de conformidad con la asignación de usos del suelo definida en el presente Acuerdo para cada zona homogénea, siempre y cuando contemplen acceso independiente a las áreas que alberguen la vivienda sin que exista desplazamiento de ésta.
- Áreas Residenciales tipo 3: En las edificaciones que alberguen usos residenciales que se localicen sobre Ejes estructurantes, los usos del suelo deben estar de conformidad con la asignación de usos para el área homogénea sobre la cual se implantan de manera que no se presenten incompatibilidades

Las fichas normativas deberán contener como mínimo los criterios para la ocupación y la localización de las actividades económicas en cada una de estas tipologías y las áreas máximas de ocupación en las edificaciones de los usos diferentes a vivienda, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

#### **12.14.4.1 Actividades económicas anexas a la vivienda**

Para que en un inmueble destinado a vivienda se admita la localización de actividades anexas a su interior, deberá cumplir con los siguientes parámetros:

- Las actividades económicas anexas a la vivienda deben cumplir con la asignación de usos que se aprueba en el presente Acuerdo para las zonas homogéneas de carácter residencial.

- Igualmente deberán cumplir con las disposiciones que regulan la tipología de la actividad económica. No se admite en estos casos que otros usos desplacen el uso residencial.
- La localización de otras actividades económicas al interior de una vivienda, no podrá desplazar el uso residencial como uso principal, ni podrán establecerse usos que causen impactos negativos en la edificación, ni en el entorno habitacional, ni en la movilidad ciudadana.
- Los usos complementarios localizados en la misma edificación de la vivienda, deberán conservar y garantizar las condiciones de habitabilidad de la misma. En cualquier caso, cualquier reforma u ampliación deberá solicitar la correspondiente licencia de adecuación ante la curaduría urbana.
- Aquellas viviendas que propongan usos diferentes al residencial en su primer piso solo podrán establecer en ellos usos que no perjudiquen con impactos negativos las áreas con predominio de la actividad residencial. Usos diferentes al de la vivienda, no podrán realizar actividades nocturnas que perjudiquen el descanso general.

#### **12.14.4.2 Locales Independientes en Áreas Residenciales**

La autorización de locales independientes en áreas residenciales estará sujeta al cumplimiento de los siguientes criterios:

- Localización: En los primeros pisos de las edificaciones con tipología y uso distinto al de vivienda que se localicen en áreas residenciales se podrán localizar locales independientes siempre y cuando cuenten con acceso independiente directo desde la vía pública, sin ocupación de espacio público. Las áreas máximas y mínimas de acuerdo al uso del suelo asignado se definirán dentro de las fichas normativas de la zona correspondientes.
- Saturación: Los niveles de saturación se establecerán en la ficha normativa correspondiente.

### **12.15 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS EN SUELO RURAL**

#### **12.15.1.1 Criterios para la reglamentación de los usos del suelo en las UPR:**

Se fundamentan en el respeto de las áreas protegidas y la complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales.

Las premisas mínimas a tener en cuenta en el desarrollo de estas unidades son:

La práctica racional en la ocupación del territorio, acorde con las características del suelo y su localización, la preservación del patrimonio natural como un principio de vida y equilibrio social, propiciando un mayor crecimiento del sector primario de la economía. Para la reglamentación específica de los usos del suelo se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Pendientes
- Procesos erosivos
- Características del suelo
- Uso actual
- Aptitud del suelo
- Disponibilidad de agua
- Disposición de aguas servidas
- Disposición de residuos sólidos
- Características ambientales (Paisaje – clima- conservación de fuentes hídricas superficiales y subterráneas)



## 12.16 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO URBANÍSTICO

### 12.16.1.1 Grandes superficies

Se permite la localización de grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamento en las Unidades de planeamiento en las cuales este uso se encuentre incluido así:

- Con área construida igual o inferior a 1.500 m<sup>2</sup> se podrán localizar en las unidades de planificación en las que se este uso se encuentre incluido.
- Con áreas mayores a 1.500 m<sup>2</sup> construidos, se podrán localizar en los ejes estructurantes del sub-sistema vial según la UPU en que se encuentren contemplados y en las unidades de actuación definidas en planes parciales de expansión urbana.
- Para la aprobación de la localización de las grandes superficies se debe presentar ante la Secretaría Municipal de Planeación:
- Un estudio que especifique el impacto que se genera con la localización de estas actividades en cuanto a los aspectos sociales, urbanísticos y de espacio público, que marque relaciones con el contexto inmediato, y cuyo contenido específico será establecido en desarrollo de las fichas normativas de las UPU.
- Un Plan de Implantación en donde se demuestre la forma como serán mitigados los impactos negativos en la movilidad y en la actividad económica del sector, con diseños detallados de las soluciones propuestas, presupuestos y cronogramas de ejecución y carta de compromiso de ejecución.

### 12.16.1.2 Criterios generales para la localización de estaciones de servicio:

Su ubicación se registrará por las disposiciones establecidas para el efecto por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, las disposiciones urbanísticas generales establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, y las disposiciones urbanísticas específicas establecidas en desarrollo de las UPU.

- **Retiros de protección y aspectos ambientales:** Los componentes de las estaciones de combustible, cualquiera sea su modalidad, deberán cumplir con los retiros de seguridad para peatones, vías e inmuebles colindantes. De la misma manera deberán cumplir con las franjas de protección de corrientes hídricas superficiales y aguas subterráneas, además de las normas que para el efecto establezca la Corporación Autónoma Regional del Risaralda.
- **Accesibilidad y vías obligadas:** El acceso a las estaciones de combustible deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular. Toda estación deberá presentar plan de implantación y plan de manejo de impactos ambientales.
- **Asignación de usos del suelo:** Se permitirá su localización en las zonas homogéneas y ejes estructurantes del sub-sistema vial en los cuales sea asignado.
- **Dimensiones de predios y servicios complementarios:** Las estaciones de combustibles se clasifican por tipologías de acuerdo con el área que ocupen. Los servicios complementarios que en ella se presten deberán estar contemplados dentro de la asignación de usos para la zona en la cual se implanten y deberán acogerse a las disposiciones nacionales que los regulen. No se permitirá su ubicación en zonas donde el uso residencial se encuentre contemplado como principal.

- **Modulación urbana y criterios de saturación.** La modulación urbanística consultará criterios de movilidad, urbanísticos, constructivos, de usos del suelo y el inventario de las estaciones existentes, con el propósito de planificar la ubicación adecuada de las estaciones de combustibles en la ciudad; los cuales serán establecidos en desarrollo de las fichas normativas de las unidades de planeamiento. En todo caso en áreas en que éste uso se encuentre permitido se modularán con una distancia mínima de mil (1000) metros lineales entre estaciones.

#### **12.16.2 Criterios generales para la localización de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines:**

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 4002 de 2004, en el presente documento se consagran una serie de medidas tendientes a orientar la localización de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines en el territorio municipal, así:

- No podrán localizarse en los sectores con uso residencial o educativo, ni ejes estructurantes primarios del subsistema vial; no se permiten a menos de 300 metros de plazas de mercado, parques, sitios de concentración popular, usos asistenciales, templos, cuarteles y fábricas. Los que estén asociados a actividades de hospedaje deberán acreditar las condiciones de calidad del servicio correspondiente a la categoría de tres estrellas, en este caso deberán ajustarse a las normas de servicio que se reglamentarán en la norma específica dentro de las fichas normativas para cada unidad de planeamiento urbano. La localización y funcionamiento de los servicios de alto impacto a que hace referencia, se sujetará al cumplimiento de las disposiciones policivas, sanitarias y ambientales y las demás que la regulan de conformidad con las normas respectivas.
- Deberán observar restricciones tendientes a preservar el orden público, la tranquilidad ciudadana, las condiciones de convivencia social, la seguridad de los residentes y las buenas costumbres y así controlar los impactos que puedan generar.
- Según lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto 4 002 de 2004, deberán cumplir con las normas específicas urbanísticas y constructivas que garanticen las condiciones locativas adecuadas para la actividad que desarrollen, existiendo la obligación de observar las disposiciones vigentes que las regulan y el orden público.

Las fichas normativas de las unidades de planeamiento determinarán áreas con niveles de modulación urbanística o saturación para los usos definidos como servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.

#### **12.16.3 Criterios generales para la localización de estaciones base de telefonía móvil**

- La distancia mínima de aislamiento entre equipamientos colectivos y estaciones base de telefonía móvil será de 200 metros. El aislamiento debe ser contado a partir del límite de los equipamientos colectivos y en todo su perímetro. Igualmente se determina la misma distancia de aislamiento entre una y otra estación con el fin de limitar la densidad de éste tipo de elementos en el paisaje urbano; así:
- Para la instalación de la infraestructura de telefonía móvil celular en el Municipio de Dosquebradas, se exigirá lo señalado en el Decreto 195 de 2005 y su Resolución Reglamentaria 1645 del 29 de julio de 2005, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- Los predios que se destinen para la ubicación de infraestructura para la telefonía móvil celular, se registrarán bajo las directrices aquí señaladas sin perjuicio de las reglamentaciones que regulen tratamientos urbanísticos en zonas especiales tanto urbanas como rurales.
- No se permitirá la localización y/o ubicación de estaciones base de telefonía móvil celular en las siguientes zonas:
  - En zonas identificadas como suelo de expansión dentro del Plano G-1 "Clasificación del Suelo Municipal" del presente Plan, hasta tanto dichas áreas no sean desarrolladas a través de Planes Parciales dentro de los cuales su ubicación deberá ajustarse a lo aquí señalado.
  - Ladera Norte del Río Otún en toda su extensión.
  - Zona de Influencia del proyecto Parque Regional Quimbaya (Teleférico El Nudo).
  - Zona de influencia del Anillo vial del Viaducto César Gaviria Trujillo.
  - Bienes declarados patrimonio histórico y cultural.
  - En un radio de 200 metros de los siguientes sitios:
    - Centros Educativos.
    - Centros Geriátricos.
    - Centros Médicos.
    - Casa de la Cultura.
    - Policía Nacional.
    - Instituto Municipal de Bomberos.
    - Coliseo y Estadio Municipal.
    - Y demás equipamientos colectivos de escala metropolitana, urbana y zonal.
- Se permitirá a los operadores de telefonía móvil celular, compartir las estructuras a fin de reducir el impacto visual que causan las mismas en el entorno urbano, pero de ubicarse en forma individual las distancias mínima entre estas será de 200 metros, en todo su perímetro.
- Sólo se permitirá la ubicación y/o localización de estaciones base de telefonía móvil celular sobre vías de la malla arterial principal y secundaria siempre y cuando éstas se ubiquen en terrazas de último piso en edificaciones con una altura superior a 5 pisos, siempre y solo sí, el recinto contenedor de la antena es retrocedido por lo menos 3 metros desde el paramento de fachada y que la totalidad de la altura de la estructura de soporte quede inscrita en el plano de 45° formado desde la línea borde del paramento de fachada, es decir que disminuya y/o evite la visualización de la antena desde la calle. Así mismo se debe cumplir con las siguientes condiciones:
  - No ocupar el área de emergencia.
  - No ocupar las áreas de acceso a equipos de ascensores y de salidas a terrazas, ni obstaculizar ductos.
  - Prever un área libre de 2 metros como mínimo a partir de los bordes de la terraza, placa, azotea, o cubierta de último piso.
  - Elementos como riendas, cables, tensores y similares, se permiten siempre y cuando no sean anclados o sujetos a elementos de fachada.
  - Garantizar mediante el estudio de cargas, la capacidad portante y sísmica de la estructura de la edificación y, la estabilidad y firmeza de las antenas en su base de apoyo.
  - Se permiten vigas, machones o similares que soporten los elementos que conforman la estación base, planteados únicamente con el fin de transmitir cargas al sistema estructural de las edificaciones, o para efectos de apoyo.
  - Los elementos que componen la infraestructura para ubicación de estaciones base de telefonía móvil celular que se encuentren apoyados o fundados sobre terreno, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Retiro frontal igual 1/5 de la altura total de la torre o similar contados a partir del nivel del terreno y su proyección horizontal será contada a partir de la línea de paramento y hasta el punto de apoyo de la torre o similar.
- Retiros laterales y posteriores iguales a 1/7 de la altura total de la torre o similar contados a partir del terreno natural y su proyección horizontal será contada a partir del punto más desfavorable con respecto a los linderos y hasta el punto de apoyo más próximo de la torre o similar.
- Las áreas remanentes por ocupación de los elementos que conforman la estación base de telefonía móvil celular, deberán ser tratadas como zonas empedradas, duras o semiduras.
- Las culatas laterales y posteriores de las construcciones que resulten de la ubicación de la infraestructura de telefonía móvil celular, deberán ser tratadas con materiales y acabados de fachada.
- No se permitirá la instalación y/o localización de antenas de telefonía móvil celular en los elementos constitutivos del espacio público, excepto sobre los elementos constitutivos naturales que hagan parte del sistema orográfico o de montañas, tales como cerros, montañas, colinas, para lo cual su ubicación deberá ajustarse a las disposiciones que para el efecto establezca la Corporación Autónoma Regional del Risaralda.

#### **12.16.4 Criterios generales para la localización de establecimientos dedicados al almacenamiento, comercialización y distribución de gas licuado del petróleo –glp.**

Se prohíbe la localización de plantas almacenadoras, plantas envasadoras, depósitos y expendios de gas licuado del petróleo en suelo urbano y en suelo de protección. Por lo tanto la localización de actividades a que se hace referencia se podrá dar únicamente en suelo de expansión y en suelo rural siempre y cuando se dé estricto cumplimiento a las condiciones que para el efecto se encuentran contenidas en la Resolución 80505 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

### **12.17 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO INDUSTRIALES**

#### **12.17.1 Criterios para la localización de actividades industriales**

Para la localización de las diferentes tipologías industriales se tendrá en los siguientes criterios:

- Independientemente de la tipología de industria, ninguna actividad industrial se podrá desarrollar en lugares donde la misma edificación tenga restricciones para su desarrollo, como es el caso de inmuebles localizados en zonas de alto riesgo no mitigable y de riesgo tecnológico como inmuebles construidos bajo líneas de alta tensión y retiros a poliductos de transporte de combustibles, o en aquellos inmuebles que ocupen zonas forestales protectoras de corrientes hídricas (suelo de protección).
- Se prohíbe u ocupación, temporal o permanente del espacio público por cualquier tipo de actividad industrial en los sectores residenciales y en los Ejes Estructurantes del Subsistema Vial, para las tipologías de industrias que se permiten en estos sectores.
- Cuando varias actividades industriales se localicen en un mismo predio o inmueble con uso diferente al de vivienda, para determinar su tipología se sumaran todas sus contribuciones en área y personal de todos los locales a la vez, puesto que es el conjunto de estos aspectos trabajando a la vez, los que impactan el entorno.

### **12.17.2 Clasificación de industrias para ubicación en las unidades planeamiento y en zonas de expansión urbana:**

Para efectos de establecer la compatibilidad del uso industrial en la respectiva unidad de planificación, la industria se clasifica en los siguientes grupos:

### **12.17.3 Impactos atmosféricos de las actividades industriales.**

Con el propósito de prevenir la contaminación atmosférica generada por los establecimientos industriales, para la ubicación de los mismos en las unidades de planificación en que éstos sean asignados, se dará aplicación a lo dispuesto en los Decretos 948 de 1995 y 979 de 2006, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que los adicione, modifique o sustituya; así mismo, se adoptarán los estudios que con base en dicha normativa elabore la Corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER-. Corresponde a la CARDER como autoridad ambiental de conformidad con sus competencias, ejercer el control y las demás actividades de gestión relacionadas con este tema.

### **12.17.4 Condiciones para la localización de usos industriales en suelo rural**

La localización de usos industriales en suelo rural requiere de una clasificación que tenga en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que produce y que establezca su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos en suelo rural. Hasta tanto dicha clasificación se incorpore en las fichas normativas reglamentarias de las unidades de planificación rural, la solicitud de licencias para el desarrollo de usos industriales en zonas donde el uso se encuentre expresamente asignado en el presente Plan, estará sujeta al concepto favorable de la Corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER- en cuanto a la afectación que tiene el respectivo proyecto sobre los recursos naturales renovables y el medio ambiente, sin perjuicio de las licencias, permisos y demás autorizaciones ambientales que resulten exigibles.

En ningún caso las actividades industriales en suelo rural podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos, ni en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados conforme a la norma o áreas verdes destinadas a usos recreativos. Deben tenerse en cuenta las demás normas establecidas para los usos industriales en el Decreto 3600 de 2007 del entonces Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial, el Decreto 4066 del 2008 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

## **12.18 USOS DEL SUELO ESTABLECIDOS CATALOGADOS COMO PROHIBIDOS:**

Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificadas como usos prohibidos dentro de una zona, y que se encuentren en funcionamiento se determinan como “Usos Establecidos”, siempre que cumplan con los siguientes requerimientos:

- Que acorde con las actividades que alberguen cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas e internas locativas señaladas en las disposiciones correspondientes.
- Que los usos hayan sido permitidos según las disposiciones vigentes en el momento en que se establecieron en el sitio.
- Que la actividad se desarrolle en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la vigencia de la nueva disposición que prohibió el uso.
- Que cuente con el respectivo registro de cámara de comercio e industria y comercio desde el momento en que el uso establecido era permitido conforme a la normatividad vigente.

El funcionamiento de los usos del suelo a que hace referencia el presente artículo, se regirá por las normas determinadas en el Capítulo sobre “prohibición, relocalización, transitoriedad y

reglamentación de los usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos en el territorio municipal”.

## **12.19 REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO ESTABLECIDOS Y CONSOLIDADOS NO PERMITIDOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL**

### **12.19.1.1 Usos del suelo ya establecidos catalogados como prohibidos**

Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificadas como usos prohibidos dentro de una zona, y que se encontraban en funcionamiento antes de la entrada en vigencia del presente acuerdo se determinan como “Usos Establecidos”, siempre que cumplan con los siguientes requerimientos:

- Que, acorde con las actividades que alberguen cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas e internas locativas señaladas en las disposiciones correspondientes.
- Que los usos hayan sido permitidos según las disposiciones vigentes en el momento en que se establecieron en el sitio.
- Que la actividad se desarrolle en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la vigencia de la nueva disposición que prohibió el uso.
- Que cuente con el respectivo registro de Cámara de Comercio, Hacienda Municipal (Industria y comercio) y todos los permisos requeridos por las entidades competentes para su adecuado funcionamiento. desde el momento en que el uso establecido era permitido conforme a la normatividad vigente.

## **12.20 NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA REGULACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS CON USOS ESTABLECIDOS CATALOGADOS COMO PROHIBIDOS**

La regulación de los establecimientos con usos establecidos y catalogados como prohibidos, determinados como relocizables con temporalidad, o con permanencia, se hará conforme a las siguientes tipos de normas:

**Normas de carácter genérico:** Corresponden a aquellas normas que regulan por vía general a todos los usos establecidos catalogados como prohibidos.

**Normas de carácter tipológico:** Corresponden a aquellas normas que regulan, según la clase y el grado del impacto, las diferentes tipologías de usos, conforme a las siguientes determinantes:

- Mitigación de impactos
- Temporalidad

**Normas específicas:** Corresponden a aquellas normas que establecen, en detalle, condiciones de mitigación de impactos urbanos físicos.

### **12.20.1 Normas de carácter genérico para la regulación de los establecimientos con usos establecidos catalogados como prohibidos**

Cada uso establecido y catalogado como prohibido, de carácter transitorio o permanente es inherente a la edificación y al establecimiento, por lo que si aquella o este desaparecen, fenecerá automáticamente el uso allí ejercido.

Los establecimientos cuyo uso del suelo sea de aquellos identificados como establecidos y catalogados como prohibidos de carácter transitorio o permanente, podrán aumentar el área del local en donde desarrollan su actividad, previa obtención de licencia correspondiente ante la

Curaduría Urbana, siempre y cuando ese aumento cumpla con el único propósito de mitigar el impacto que genera el establecimiento.

Se permite el desarrollo de usos mixtos siempre y cuando el uso anexo al transitorio o permanente sea permitido en la zona respectiva por las normas vigentes.

Cada uso establecido catalogado como prohibido, clasificado como de carácter transitorio o permanente, que se encuentre ubicado dentro de un Plan Parcial, presentará ante la Secretaría de Planeación Municipal su propio cronograma de mitigación de impactos.

Aquellos usos establecidos catalogados como prohibidos que presentan conflicto social tendrán un plazo máximo de 12 meses contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo para su relocalización definitiva o desaparición de la zona donde son prohibidos. A estos usos bajo ninguna consideración de mitigación de impactos, les serán otorgadas normas de temporalidad diferentes.

Las incompatibilidades o conflictos de tipo ambiental o social deben ser mitigados conforme a las normas vigentes que las regulan.

Para los usos preexistentes en las zonas definidas para desarrollo a través de planes parciales, el uso establecido catalogado como prohibido, clasificado como de carácter transitorio o permanente, el plan parcial deberá presentar en su formulación el plan de mitigación de impactos, costos de la mitigación, cronograma de ejecución y demás compromisos a los que el uso preexistente obligue.

#### **12.20.2 Normas de carácter tipológico para la regulación de los establecimientos con usos establecidos catalogados como prohibidos:**

De acuerdo con las determinantes de mitigación de impactos, las normas de carácter tipológico son las siguientes:

**FISICAS POR OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (F.O.):** De ninguna manera un uso establecido catalogado como prohibido, de carácter transitorio o permanente podrá utilizar el espacio público a nivel de piso o aéreo y/o el espacio público en general como extensión de su actividad interior, e igualmente no podrá promover hacia el exterior el uso principal que se genera en el interior del local para terceras personas. En todos los casos los antejardines, andenes y zonas verdes deben quedar libres para el uso y disfrute de los peatones. Los usuarios deberán ser atendidos al interior del local.

**FISICAS POR FLUJOS PEATONALES (F.F.P.):** Para aquellos usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio o permanente, la exhibición de productos se hará en vitrinas propias debidamente colocadas con visual a la fachada o al interior del local y en ningún caso podrá obstaculizarse o exhibirse en las puertas de acceso ni en el área destinada a los compradores la cual estará libre por lo menos en los primeros 1.50 metros del fondo para comercio al detal y servicios y de 3.00 metros del fondo para comercio al por mayor.

**FISICAS POR FLUJOS VEHICULARES, CARGUE Y DESCARGUE (F.F.V. – F.C):** El cargue y descargue de suministros para los usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio, en la UPU Centro solo podrá hacerse en vehículos de bajo tonelaje.

Los usos con alto volumen de usuarios en vehículo y en especial los usos dotacionales, deberán regirse por la norma de cargue y descargue que se defina dentro de las fichas normativas que se reglamenten en desarrollo de las Unidades de Planeamiento.

Para aquellos usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio, que estén sobre pasajes cubiertos, sólo requieren una bahía de cargue y descargue en uno de sus accesos, la misma que servirá para el abordaje de taxis y vehículos privados, a excepción de condiciones contrarias establecidas dentro de las fichas normativas que se reglamenten en desarrollo de las Unidades de Planeamiento y sin detrimento del espacio público.

**FISICAS POR ACCESOS Y SALIDAS (F.A.S.):** Los usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio o permanente, para el servicio de mantenimiento de maquinaria y vehículos medianos y pesados, deberán generar accesos y salidas independientes o en su defecto un acceso y salida de doble vía de 5.00 metros o superior.

Los usos de comercio, servicios o equipamientos colectivos con alto volumen de usuarios en vehículo, deberán regirse por la norma de parqueaderos que les sea asignada en las fichas normativas que se reglamenten en desarrollo de la Unidad de Planeamiento correspondiente.

**FISICAS POR DETERIORO MATERIAL (F.M.):** Los usos establecidos catalogados como prohibidos, de carácter transitorio o permanente, localizados en la Unidad de Planeamiento Centro, deberán acreditar la estabilidad física de la edificación frente a circunstancias calamitosas relacionadas con sismos, incendios o cualquiera otra eventualidad que ponga en riesgo las condiciones de seguridad de la edificación. Esta acreditación se dará previa inspección física por la entidad competente y será parte integral del cronograma de transitoriedad del uso.

### **12.20.3 Normas urbanísticas específicas aplicables a los usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos**

#### **12.20.3.1 Tipos de incompatibilidad o conflicto**

Conflicto urbano - físico y/o normativo:

**LO URBANO - FÍSICO:** se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso genera relacionadas con la ocupación del espacio público, los flujos peatonales y vehiculares, los accesos y salidas, el cargue y descargue, los parqueaderos, la densidad o área y el deterioro material.

**LO NORMATIVO:** Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso genera relacionadas con la vocación o tendencia de la zona de usos en donde se encuentren ubicados.

**Conflicto Social:** Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso genera relacionadas con la cultura, seguridad, salubridad tranquilidad (privacidad) y/o deterioro social.

**Conflicto Ambiental:** Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso genera relacionadas con la producción de residuos sólidos o líquidos, olores, efectos acústicos o de vibración, visuales, combustibles, inundación y/o estabilidad y cualquiera otro que sea afín.

Grados de incompatibilidad o conflicto: Alto, Medio o Bajo

La incompatibilidad o conflicto se determina de acuerdo con la zona homogénea en que se localicen, conforme a la asignación de los usos del suelo prevista en el presente POT. La identificación de los usos incompatibles o que generen conflicto se realizará en desarrollo de las fichas normativas específicas de las Unidades de Planificación urbana el y Rural.

Modalidades de incompatibilidad o conflicto:

La relocalización y transitoriedad de los establecimientos a que hace referencia el artículo anterior se establece conforme a las siguientes modalidades de incompatibilidad o conflicto:

#### Incompatibilidad del tipo urbano - físico: (F)

- Ocupación de espacio físico (F.O.)



- Flujos Peatonales (F.F.P.)
- Flujos Vehiculares (F.F.V.)
- Accesos y salidas (F.A.S.)
- Cargue y descargue (F.C.)
- Parqueaderos (F.P.)
- Densidad ó área (F.D.)
- Deterioro material (F.M.)

Incompatibilidad del tipo social: (S)

- Seguridad (S.S.)
- Privacidad (S.P.)
- Cultural (S.C.)
- Salud (S.Sa.)
- Deterioro (S.D.)

Incompatibilidad del tipo ambiental: (A)

- Residuos (A.R.)
- Olores (gases - humos) (A.O.)
- Acústicos y vibraciones (A.A.)
- Visuales (A.V.)
- Combustibles (A.C.)
- Estabilidad o inundación (A.E.)

### **12.20.3.2 Elementos para análisis de la permanencia y/o temporalidad de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos.**

La Secretaría de Planeación Municipal en desarrollo de las Unidades de Planeamiento Urbano y Rural podrá, previa inspección física, catalogar con permanencia y/o temporalidad aquellos establecimientos cuyo uso del suelo sea establecido y catalogado como prohibido, teniendo en cuenta, además de lo dispuesto en el artículo del presente POT que trata los Usos del Suelo Establecidos-, las siguientes referencias para su análisis:

- Infraestructura
- Antigüedad y buen estado físico de la edificación
- Antigüedad del establecimiento
- Inversión económica estimada
- Función o servicio social prestado por el establecimiento
- Localización de la edificación

### **12.20.3.3 Permanencia de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos**

Los establecimientos cuyo uso del suelo sea establecido y catalogado como prohibido que atiendan a la evaluación a que se refiere el artículo anterior, podrán ser declarados permanentes, siempre y cuando presenten un plan concreto de mitigación de sus impactos con un cronograma de tiempos que deberá materializarse en un compromiso escrito aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.

Los establecimientos comerciales, industriales y/o de servicios cuyo uso del suelo se encuentra dentro de aquellos definidos como establecidos catalogados como prohibidos y que se cataloguen como “con permanencia”, continuarán ejerciendo su actividad únicamente en su localización actual.

Se permitirá adicionar o reformar las edificaciones en que se localizan los establecimientos que se cataloguen “con permanencia”, siempre y cuando éstas se realicen para mejorar el funcionamiento de las mismas y no se cambie la tipología de clasificación de la actividad.

Las normas urbanísticas específicas aplicables a los establecimientos que se determinen como permanentes, se encuentran previstas en el presente capítulo.

#### **12.20.3.4 Temporalidad de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos**

Los establecimientos cuyo uso del suelo sea establecido y catalogado como prohibido que atiendan a la evaluación a que se refiere el presente capítulo, podrán ser declarados como temporales de acuerdo con la siguiente clasificación:

- A. **Temporalidad o Transitoriedad Mínima:** Corresponden a los usos de alto impacto social cuya relocalización debe ser inmediata. No se admite mitigación de impactos y el plazo máximo de relocalización será de 12 meses contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo.
- B. **Temporalidad o Transitoriedad Corta:** Corresponde a los usos que por su impacto urbano físico y ambiental pueden continuar en la zona en que se ubican actualmente por un período máximo de 18 meses contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo. Sin embargo, podrán pretender su calificación dentro del criterio de TRANSITORIEDAD MEDIANA si se cumplen las siguientes condiciones:
- La celebración de un acuerdo escrito con la Administración Municipal contentivo de un plan de mitigación de los impactos que para el uso se determinen en las fichas normativas de uso que se reglamenten en desarrollo de las Unidades de Planeamiento, con su respectivo cronograma.
  - Haber realizado durante el tiempo de transitoriedad mínima la mitigación total del impacto ambiental y como mínimo de un cincuenta por ciento (50%) del impacto urbano físico.

Aquellos usos que no cumplan con las condiciones anteriores serán relocalizados definitivamente.

**Temporalidad o Transitoriedad Mediana:** Corresponde a los usos que han cumplido con las condiciones establecidas en el numeral anterior y que, por lo tanto, pueden continuar su operación en la localización actual hasta por 36 meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

**Temporalidad o Transitoriedad Larga:** Corresponde a los usos de impacto ambiental y urbano físico bajos, los de impacto urbano normativo y todos aquellos usos que han completado la mitigación de todos los impactos mediante el plan acordado con el Municipio. Podrán permanecer en su zona hasta el fin de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento.

## **13 GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL PLAN**

### **13.1 SISTEMAS DE PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Con el fin de regular una adecuada planificación articulada al tejido urbano se reconocen como sistemas de planificación y su correspondiente jerarquía los siguientes:

- Plan de ordenamiento territorial.
- Planes maestros.
- Planificación intermedia: unidades de planeamiento urbano, unidades de planeamiento rural, planes parciales y planes locales.
- Estudios de implantación.
- Estudios de regularización urbanística.

#### **13.1.1 Planes maestros.**

Los Planes Maestros prioritarios son:

- Plan Maestro de Espacio Público.
- Plan Maestro de Movilidad.
- Plan Maestro de Servicios Públicos.
- Plan Maestro de Equipamientos Colectivos.

##### **13.1.1.1 Contenido de los planes maestros.**

Los Planes Maestros contendrán como mínimo:

- La definición de políticas, objetivos, estrategias y metas.
- La definición de los componentes y estructuras necesarias para la cobertura del respectivo atributo.
- La formulación de los proyectos y el cronograma de ejecución.
- La definición de parámetros para la aplicación de los mecanismos de gestión para generar los recursos necesarios para el desarrollo de los proyectos.
- El análisis, evaluación y diseño de los aspectos financieros y económicos.
- El análisis y diseño de las estrategias ambientales.
- Los mecanismos de seguimiento, evaluación y ajuste del Plan Maestro.
- La cartografía de soporte.
- El análisis y evaluación de riesgos y diseño de planes de prevención y contingencia.

En cualquier caso los contenidos deben reconocer los sistemas estructurantes primarios determinados por el Plan de Ordenamiento Territorial y constituirán norma complementaria y subsidiaria de las disposiciones que por vía general contenga el mismo.

##### **13.1.1.2 Procedimiento de aprobación de los planes maestros.**

La adopción de los planes maestros se hará por decreto del Alcalde Municipal, siempre y cuando se hayan surtido los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- El proyecto de plan maestro debe obtener viabilidad por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, que será otorgada por medio de acto administrativo motivado.
- Durante el período de revisión, la Secretaría de Planeación Municipal podrá solicitar los conceptos técnicos que considere necesarios para la evaluación del proyecto, a las agremiaciones profesionales, a otros entes gubernamentales o a la autoridad ambiental. Estos conceptos no son vinculantes.

- Una vez consolidado el proceso anterior, el Alcalde Municipal presentará el proyecto del Plan Maestro al Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y al Concejo Municipal, para que, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario presenten observaciones y recomendaciones.
- Finalmente, el Alcalde Municipal lo adoptará por decreto.

### **13.1.2 Unidades de Planeamiento.**

La asignación de normas en el territorio municipal se basa en la identificación de zonas dentro de los suelos urbanos, de expansión urbana y rural, denominadas Unidades de Planeamiento (UP), las cuales reconocen las determinantes geomorfológicas y socio-económicas de cada porción del territorio con el propósito de plantear su estructura, orientar sus dinámicas y definir los tratamientos urbanísticos y las actividades más idóneas para cada porción del territorio.

Se definen para el Municipio de Dosquebradas 21 Unidades de Planeamiento, así:

- 15 Unidades de Planeamiento Urbano (UPU).
- 6 Unidades de planeamiento Rural (UPR)

#### **13.1.2.1 Conformación de las Unidades de Planeamiento Urbano (UPU).**

Cada Unidad de Planeamiento Urbano (UPU) en su interior se encuentra conformada por una o varias zonas homogéneas denominadas Zonas de Planificación (ZP) que requieren de un carácter específico de planificación y serán objeto de tratamientos urbanísticos y a las que se les define la correspondiente ficha normativa de usos del suelo y normas específicas. Las zonas de planificación y los asentamientos que las componen están definidas en el plano U-7 “Unidades de planeamiento urbano”

Cuando un predio quede localizado entre dos zonas de planificación, rigen para su desarrollo los usos y las normas urbanísticas vigentes para la zona en la cual se localice por lo menos un 60% del área del predio.

#### **13.1.2.2 Reglamentación de las Unidades de Planeamiento Urbano (UPU).**

La reglamentación de las Unidades de Planeamiento Urbano se encuentra contenida en las fichas normativas consignadas en el texto del proyecto de acuerdo. Las clasificaciones y precisiones reglamentarias de orden complementario que sean necesarias para el manejo de los usos en cada zona homogénea se deberán efectuar a través de la planificación de las respectivas unidades de planeamiento y serán incorporadas en las fichas normativas correspondientes a cada una de ellas.

Las fichas normativas de las Unidades de Planeamiento Urbano y los planes parciales precisarán la intensidad, limitaciones y restricciones de los usos específicos permitidos, de conformidad con las características ambientales, espaciales, morfológicas, tipológicas y socioculturales de cada zona.

Las fichas normativas complementarias que se adopten para cada zona de planificación contenida en cada UPU deberán contener las normas específicas complementarias a las normas para las UPU establecidas, siempre y cuando se encuentren situaciones que así lo justifiquen en los estudios de detalle de cada unidad.

En el caso de requerirse a escala de planificación intermedia una normativa adicional específica en una zona de planificación se deberán contemplar los siguientes aspectos:

- Escala o cobertura del uso.
- Condiciones de localización.

- Condiciones de funcionamiento de los establecimientos.
- Control de impacto.
- Restricciones.

Corresponde a la Secretaría de planeación desarrollar la normativa complementaria que fuese necesaria en una zona de planificación en un plazo no mayor a doce (12) meses a partir de la adopción del POT. La revisión de las propuestas de desarrollo en las diferentes zonas de planificación estará a cargo de la Secretaría de Planeación quien en un término no mayor a ocho (8) días hábiles expedirá concepto de viabilidad para continuar con la formulación de los proyectos. La aprobación y legalización del proyecto se hará a través de las curadurías urbanas del municipio.

Cuando un predio quede localizado entre dos zonas de planificación, rigen para su desarrollo los usos y las normas urbanísticas vigentes para la zona en la cual se localice por lo menos un 60% del área del predio.

### **13.1.2.3 Unidades de Planeamiento Rural (UPR)**

Se determinan seis (6) Unidades de Planeamiento Rural (UPR) cuyo planeamiento y gestión territorial se basa en la unidad geográfica de ladera, cuenca, cerro o valle asociada a la base de recursos naturales y su cuidado y protección según el área municipal donde se encuentre localizada.

### **13.1.2.4 Conformación de las Unidades de Planeamiento Rural (UPR)**

Cada Unidad de Planeamiento Rural (UPR) en su interior se encuentra conformada por centros poblados rurales, asentamientos menores y zonas homogéneas de aptitud del suelo para la producción agrícola, forestal y pecuaria.

### **13.1.2.5 Reglamentación de las Unidades de Planeamiento Rural (UPR)**

La reglamentación de las Unidades de Planeamiento Rural estará a cargo de la Secretaría de Planeación quien en un término no mayor a seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, adoptará las fichas normativas correspondientes Mediante decreto expedido por la Alcaldía del Municipio. Dicho proceso de reglamentación deberá contemplar el señalamiento preciso para el contexto municipal, de los aspectos definidos en el Decreto 3600 de 2007 y complementarios y deberá realizarse en coordinación con la Corporación Autónoma Regional del Risaralda.

La reglamentación de las Unidades de Planeamiento Rural (UPR) debe determinar como mínimo los siguientes aspectos:

- La estructura ecológica y ambiental definida en la zonificación ambiental del municipio como principio base de cualquier propuesta de ordenamiento.
- La división veredal.
- La red vial y de asentamientos existentes.
- La disposición de las actividades productivas.
- Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.
- La delimitación de los centros poblados rurales, los asentamientos menores y las zonas homogéneas de aptitud del suelo para la producción agrícola, forestal y pecuaria.
- La protección de las cuencas, las rondas hídricas y el paisaje.
- Las densidades de ocupación y usos acordes con la aptitud del suelo
- Las estrategias e instrumentos de gestión y la estrategia de asistencia técnica agropecuaria asociada a las propuestas.

Cuando las unidades de planeamiento rural limiten con suelo urbano o de expansión, éstas incluirán un componente especial para el manejo de borde o de las franjas de territorio paralelas al

perímetro, con el fin de diseñar mecanismos que faciliten el control de la presión por urbanización de estas áreas.

#### **13.1.2.6 Base de las unidades de planeamiento.**

El Planeamiento Urbanístico se basa en la identificación de zonas dentro de los suelos urbanos, expansión urbana y rural, las cuales permitirán reconocer los tratamientos urbanísticos, los sistemas estructurantes, los usos generales de suelo y los instrumentos de gestión y de financiación. En este sentido, las unidades de planeamiento se convierten en la base para la adopción de la planificación intermedia que buscará:

- Establecer la relación entre lo general del Plan de Ordenamiento y la particularidad de los fragmentos de la ciudad.
- Posibilitar intervenciones urbanísticas diferenciadas de acuerdo con sus características propias y sus potencialidades físicas.
- Definir los ámbitos espaciales para establecer los derechos y responsabilidades urbanísticas de los propietarios del suelo y los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios.

#### **13.1.2.7 Objetivos de las unidades de planeamiento.**

La definición de las Unidades de Planeamiento (UP) busca que los diferentes proyectos y programas tengan un referente que los integre, articule y les dé sentido urbano o rural, más allá de su objetivo sectorial y su enfoque particular. Las UP contienen los proyectos a partir de los cuales cada Zona de Planificación (ZP) alcanzará los objetivos de ordenamiento propuestos por este Plan, así:

- Orientando las acciones concertadas del sector público y privado en la racionalización de la inversión, con base en la identificación de las deficiencias de cada una de las Zonas de Planificación y sus prioridades de desarrollo.
- Facilitando la participación de los ciudadanos y fortaleciendo su sentido de pertenencia y la coexistencia de todos los habitantes en un territorio común.
- Articulando adecuadamente el desarrollo y ordenación territorial entre el suelo urbano y rural, haciendo de éste último un territorio productivo y competitivo en el ámbito municipal y regional.
- Estableciendo las bases para la aplicación de los mecanismos de gestión y financiación y de distribución equitativa de cargas y beneficios.

#### **13.1.2.8 Objeto y fases de las Unidades de Planeamiento:**

Las Unidades de Planeamiento tienen por objeto planificar sectorialmente los diferentes atributos y sistemas del territorio, en escalas distintas al nivel primario y asignar el régimen de derechos (usos e intensidad de usos) y obligaciones urbanísticas en forma detallada a cada segmento del territorio municipal. Las fases de la planificación intermedia son las siguientes:

- Delimitación de Unidades de Planeamiento
- Fase de Diagnóstico
- Fase de Formulación
- Fase de Aprobación
- Fase de Ajuste

Dentro de las fases enunciadas se debe garantizar la participación ciudadana efectiva como insumo para todo el proceso.

Los instrumentos de planificación intermedia, en especial las unidades de planeamiento, complementarán en sus contenidos, desde luego en la escala distinta del nivel estructural definido

por el Plan de Ordenamiento Territorial, todas las reglamentaciones adoptadas en actos administrativos de igual o inferior jerarquía.

#### **13.1.2.9 Contenido de la formulación de las Unidades de Planeamiento:**

La formulación de las Unidades de Planeamiento debe incluir, como mínimo, los siguientes productos:

- Establecimiento de objetivos, políticas y estrategias
- Precisión de los sistemas estructurantes del territorio en las escalas distintas al nivel primario y de los estándares de calidad de vida y habitabilidad
- Propuesta normativa que contemplará como mínimo:
  - La asignación de los Tratamientos.
  - La zonificación y la asignación de los usos del suelo de acuerdo con el Estatuto de Usos del Suelo.
  - La definición normativa de aprovechamientos urbanísticos.
  - Determinación de los proyectos y su cronograma.
- Los instrumentos de gestión del suelo y de financiación que se utilizarán en la Unidad de Planeamiento.
- Cartografía de soporte.

#### **13.1.2.10 Procedimiento de aprobación de las unidades de planeamiento.**

La adopción y ajuste de las unidades de planeamiento se hará por medio de Acuerdo Municipal para cada una de ellas, siempre y cuando se hayan surtido los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de Acuerdo respectivo será sometido a consideración del Comité Técnico de Planeación y al Consejo Territorial de Planeación, los cuales contarán con un término simultáneo de quince (15) días calendario para expresar observaciones y recomendaciones. Al Comité Técnico de Planeación se convocará a la autoridad ambiental.
2. Durante los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación del proyecto ante las instancias relacionadas en el numeral 1, deberá radicarse ante el Concejo Municipal y en forma completa para que se dé inicio al trámite de adopción.
3. Durante el período señalado en el numeral 1 y en forma simultánea, la Secretaría de Planeación Municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales.
4. Presentadas en oportunidad las observaciones, recomendaciones y opiniones ante las instancias de validación y participación citadas, la Secretaría de Planeación deberá evaluarlas en un término no mayor a dos (2) días hábiles y, durante este preciso término, enviarlas al Concejo Municipal para sumarlas al debate.
5. Una vez radicada ante el Concejo Municipal la evaluación de las observaciones, recomendaciones y opiniones por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, el Concejo Municipal contará con un término máximo de quince (15) días calendario para adoptar el Acuerdo respectivo.
6. Transcurrido el término que tiene el Concejo Municipal para adoptar la Unidad de Planeamiento Urbano sin que sea expedido el Acuerdo Municipal respectivo, el Alcalde Municipal podrá adoptarla por Decreto.

Las Unidades de Planeamiento cuyas zonas de planificación contemplen suelo rural, deberán ser sometidas a consideración de la Corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER- en los

aspectos relacionados con la parte ambiental y reglamentación específica, de conformidad con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007.

### **13.1.3 Planes Locales.**

Los Planes Locales son instrumentos de planeación, por medio de los cuales se permite la complementariedad de la planificación urbanística a escala local. El Plan Local está referido a los centros poblados declarados como suelo urbano.

### **13.1.4 Planes de Implantación:**

Los Planes de Implantación son instrumentos para la aprobación y reglamentación de usos, que por su escala, ámbito de servicio o cobertura, o por su condición misma de peligrosidad o impacto urbanístico o ambiental, no se pueden localizar con la simple conformidad del uso.

#### **13.1.4.1 Objetivo de los planes de implantación:**

El Plan de Implantación tiene por objeto mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos y fomentar impactos positivos en las zonas de influencia de los predios en los que se vayan a desarrollar los usos obligados a formularlo.

#### **13.1.4.2 Usos obligados a formular planes de implantación.**

Los usos cuya localización obligue a la formulación de un Plan de Implantación urbanístico y ambiental son:

- Centros de Culto
- Centros de salud.
- Establecimientos para la venta y distribución de combustibles a escala mayorista y minorista.
- Gimnasios.
- Establecimientos con venta y consumo de licor.
- Centros comerciales, almacenes de grandes superficies y locales comerciales con áreas construidas superiores a 1500 m<sup>2</sup>.
- Depósito y almacenamiento de mercancías desarrolladas en lotes superiores a 500 m<sup>2</sup>
- Equipamientos de escala urbana, municipal, metropolitana y regional.
- Actividades que generen gran impacto ambiental tales como: acopio, almacenamiento, separación y tratamientos de residuos sólidos o líquidos, entre otros.
- Salas de cine, teatros y escenarios deportivos.
- Servicios de diversión y esparcimiento: salas de juegos, casinos, discotecas.
- Cementerios, salas de velación, hornos crematorios, cenizarios y osarios.
- Talleres de mecánica automotriz.

Otros usos obligados a formular plan de implantación serán determinados por el Estatuto de Usos del Suelo una vez sea adoptado.

#### **13.1.4.3 Parámetros que deben contener los planes de implantación.**

Los parámetros que deben contener los Planes de Implantación serán formulados y adoptados en el Estatuto de Usos del Suelo.

#### **13.1.4.4 Etapas para la expedición del plan de implantación.**

La aprobación de los Planes de Implantación consta de las siguientes etapas:

1. **Consulta Preliminar:** El interesado presentara solicitud de consulta preliminar ante la Secretaría de Planeación Municipal acompañada por el plano de localización del inmueble ( a escala mínima de 1:1000) y su área de influencia, la cual no podrá ser inferior a la contenida en



un radio de 500 m. La información deberá contener los documentos que acrediten la individualidad jurídica del inmueble tales como (nomenclatura, folio de matrícula y ficha catastral). A partir de la radicación del documento de consulta, la Secretaría de Planeación contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud, mediante acto administrativo motivado.

2. **Formulación.** Para el desarrollo de esta etapa el solicitante deberá radicar, ante la Secretaría de planeación municipal, en un término no mayor a quince (15) días hábiles, después de haber recibido la respuesta a la consulta preliminar, los siguientes documentos:

- Documento con la memoria justificativa.
- Planos donde se exprese gráficamente la mitigación de cada uno de los impactos urbanísticos que pueda causar la implantación del uso. (Escala mínima 1:250).
- Plano integral de la propuesta de mitigación de todos los impactos, de manera que se evidencie la funcionalidad de la propuesta.

3. **Aprobación.** La Secretaría de Planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la radicación completa de los documentos exigidos para la formulación, para expedir pronunciamiento sobre la formulación del plan del implantación mediante resolución motivada frente a la cual proceden los recursos de la vía gubernativa.

**PARAGRAFO.** Para efectos de ampliación de la información suministrada la Secretaría de Planeación municipal podrá requerir al interesado, por una sola vez, para que presente estudios o documentación adicional, que tengan relación directa con el objeto y evaluación de la propuesta. En este caso se aplicará, en lo pertinente, lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

### **13.1.5 Planes de Regularización:**

Los Planes de Regularización son instrumentos de planeamiento, aplicables a todos aquellos inmuebles que están destinados a usos del suelo establecidos y consolidados no permitidos por la norma urbanística vigente y que actualmente provocan impactos urbanísticos o ambientales que deben ser mitigados, como requisito previo que permite evaluar la posibilidad de realizar actuaciones urbanísticas en los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el uso.

#### **13.1.5.1 Objetivos de los planes de regularización:**

Los Planes de Regularización fijan las condiciones necesarias para lograr el óptimo funcionamiento de los usos establecidos y consolidados no permitidos, de conformidad con los siguientes objetivos:

- Mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos originados por el desarrollo de estos usos, que por sus características requieren de un tratamiento especial del entorno inmediato a su localización, así como mejorar las condiciones de las edificaciones en que se realicen tales usos.
- Contribuir al equilibrio urbanístico del sector de influencia de estos usos, mediante la programación y ejecución de proyectos y acciones, identificados como necesarios para el buen desempeño del uso.

#### **13.1.5.2 Solicitantes de planes de regularización:**

Podrán solicitar la adopción de Planes de Regularización, los propietarios o poseedores de los inmuebles que son su objeto.

#### **13.1.5.3 Etapas para la aprobación de los planes de regularización.**

Las etapas para la aprobación de los Planes de Regularización serán las siguientes:

1. **Consulta Preliminar:** El interesado presentara ante la Secretaría de Planeación Municipal un documento de consulta preliminar acompañada por el plano de localización del inmueble (a escala mínima de 1:1000) y su área de influencia, la cual no podrá ser inferior a la contenida en un radio de 500 m., plano de levantamiento de las edificaciones existentes (escala mínima de 1:250), registro fotográfico del estado actual del inmueble. Información que acrediten la individualidad jurídica del inmueble (nomenclatura, folio de matrícula y ficha catastral). A partir de la radicación del documento de consulta, la Secretaría de Planeación, contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud., mediante acto administrativo motivado.
2. **Formulación.** Para el desarrollo de esta etapa el solicitante deberá radicar, ante la Secretaría de planeación municipal, en un término no mayor a quince (15) días hábiles, después de haber recibido la respuesta a la consulta preliminar, los siguientes documentos:
  - Memoria justificativa.
  - Planos donde se exprese la propuesta de mitigación de cada uno de los impactos que cause el uso en el sector. (Escala mínima 1:250).
  - Plan de desarrollo de las acciones físico-ambientales que se implementarán y que permitirán la mitigación de los impactos negativos causados.
3. **Aprobación.** Los Planes de Regularización deberán ser presentados por el interesado ante la Secretaría de Planeación Municipal, quien decidirá por medio de resolución, en un término no superior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la radicación de la formulación, contra la cual proceden los recursos de reposición y apelación, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

**PARÁGRAFO:** Los términos para cada una de las etapas y los parámetros que debe contener cada Plan de Regularización serán adoptados por el Estatuto de Usos del Suelo; y la individualización o identificación de los inmuebles y/o usos, serán adoptados por decreto expedido por el Alcalde Municipal de acuerdo con propuesta presentada por la Secretaría de Planeación Municipal.

## 13.2 PLANES PARCIALES

### 13.2.1 Conceptos básicos de los Planes Parciales:

Los planes parciales son instrumentos de planificación y gestión urbana a escala intermedia, que tienen por objeto desarrollar los principios, el modelo de ocupación y los sistemas estructurantes definidos desde el POT. Los planes parciales delimitan polígonos localizados en suelo urbano o de expansión urbana, hasta definir las unidades de actuación urbanística o de gestión, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales que complementen la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial.

Como instrumento de gestión, la figura jurídica de Plan Parcial concreta en el territorio de manera efectiva los principios de la función social y ecológica de la propiedad y pública del urbanismo y el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

### 13.2.2 Suelos sujetos a la formulación de plan parcial:

Estarán sujetos a la formulación de plan parcial:

- Todos los suelos clasificados como de expansión urbana.
- Los nuevos desarrollos en suelos urbanos correspondientes a la Zona de planificación ZP 4.2 en la UPU 4 y en la Zona de planificación ZP 7.3 de la UPU 7.

Estos suelos están determinados en el plano U-9 “Planes Parciales” que es parte integral de este documento.

### **13.2.3 Reglamentación específica para los planes parciales:**

Para la formulación y tramites de aprobación de los Planes Parciales rigen: el Decreto 019 de 2.012 Art. 180, los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, el Decreto 4821 de 2010 Art. 10, las disposiciones y reglamentaciones complementarias de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda –CARDER, así como las demás disposiciones contenidas en las directrices y lineamientos que se definen en el Plan de Ordenamiento.

### **13.2.4 Condiciones para la aprobación de un plan parcial.**

La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de recibir, analizar y conceptuar sobre la pertinencia del proyecto de plan parcial, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial. También deberá realizar el seguimiento a la ejecución e implementación del Plan Parcial para verificar que se cumpla con los fines allí previstos. Serán condiciones para la aprobación de un plan parcial las siguientes:

- En los planes parciales promovidos por iniciativa privada, los proponentes deberán demostrar ante la Administración Municipal que, como mínimo, los propietarios que representan el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida del plan parcial, han sido informados, conocen sus derechos y obligaciones frente al proyecto y el sistema de repartos de cargas y beneficios determinados en la propuesta de plan.
- El plan parcial deberá incluir los instrumentos de planificación urbanística y económica que garanticen el cumplimiento del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, de tal manera que se pueda concretar la implementación del plan; así mismo deberá contener las estrategias de financiación y gestión que aseguren la realización de los programas y proyectos contemplados por el plan y garantizar el cumplimiento de los estándares mínimos de habitabilidad para la entrega de cesiones para espacio publico y equipamiento colectivo.
- Cualquier desarrollo ejecutado a través de plan parcial deberá ser compatible con el contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dosquebradas. Los planes parciales deberán elaborar fichas normativas para cada unidad de actuación urbanística o de gestión en las cuales se deberán proponer los usos del suelo permitidos y prohibidos y la demás normativa específica complementaria.

### **13.2.5 Concertación de los Planes Parciales con la Autoridad Ambiental:**

La concertación de los temas ambientales de los Planes Parciales se debe hacer conforme a lo establecido en los decretos 019 de 2012, 2181 de 2006 y 4300 de 2007 del hoy Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio y a las disposiciones y reglamentaciones complementarias que la corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER- expida sobre la materia.

Será la Secretaría de Planeación la entidad encargada de radicar el proyecto y presentar concepto de viabilidad, ante las autoridades ambientales competentes.

### **13.2.6 Área mínima de planificación para un plan parcial:**

El área mínima de planificación será la correspondiente al polígono que garantice que se pueda lograr un reparto equitativo de cargas y beneficios, permitiendo la posibilidad de adicionar otras áreas requeridas para su efectiva vinculación a la malla urbana. Los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento, de manera que las áreas adicionales y su delimitación sirvan a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios.

### **13.2.7 Obligaciones urbanísticas en planes parciales:**

Se distribuirán de manera equitativa entre los propietarios de los terrenos incluidos dentro de cada plan parcial las obligaciones urbanísticas que le corresponden a cada UAU.

Cuando la propuesta urbana del plan parcial esté definida en cuanto densidades y usos, se deben calcular y proponer los equipamientos requeridos para atender la totalidad de la población, partiendo de los diagnósticos e incorporando la población proyectada de manera que se destinen los suelos necesarios para garantizar la construcción de los equipamientos requeridos. Así mismo todo plan parcial deberá contener la reglamentación específica que establezca las normas complementarias y los usos del suelo permitidos, las metodologías, procedimientos, requisitos y demás componentes de diseño, participación social y gestión urbanística que deben seguir los Planes Parciales a partir de las reglamentaciones nacionales existentes y de los parámetros fijados en el presente Acuerdo.

### **13.2.8 Asignación de los beneficios o derechos urbanísticos:**

Atendiendo a las definiciones de aprovechamientos expresadas en densidades máximas, índices de construcción, alturas e índice de ocupación, previstos por las normas generales para el respectivo polígono, el plan parcial definirá de manera específica la edificabilidad para cada uso, expresada en metros cuadrados totales.

### **13.2.9 Unidades de Actuación Urbanística:**

En concordancia con el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, se entiende como una Unidad de Actuación Urbanística la conformada por uno o varios inmuebles, cuya delimitación se propone por el proyecto de plan parcial; esta unidad debe ser urbanizada y construida mediante la gestión asociada de sus propietarios para facilitar la dotación de la infraestructura para la movilidad, los servicios públicos domiciliarios, los equipamientos colectivos y demás cargas que garanticen la ejecución del plan parcial mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios y el uso racional de suelo.

En cada Plan Parcial se concretarán los criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación, que podrá ser propuesto por los propietarios y concertado con la Secretaría de Planeación Municipal.

### **13.2.10 Otorgamiento de licencias en planes parciales:**

El desarrollo de los predios resultantes del Plan Parcial, estará sujeto al cumplimiento de los trámites, procedimientos, normas, las cargas urbanísticas y demás requisitos establecidos en el mismo; la cesión gratuita de las fajas comprometidas deberá ser realizada con la aprobación de la respectiva licencia urbanística; en todo caso será requisito su cumplimiento para solicitar la primera licencia de construcción de dicha unidad y tener hecho el pago y /o a cuerdo de pago de las plusvalías que se generen.

### **13.2.11 Participación, concertación y corresponsabilidad en los planes parciales:**

En concordancia con el artículo 4 de la Ley 388 de 1997 la Administración Municipal deberá propiciar mecanismos y espacios de concertación que permitan reconocer la confluencia de intereses económicos, sociales, culturales y urbanísticos, dentro de los planes parciales y facilitar la participación de los propietarios, pobladores, empresarios, arrendatarios y demás actores y organizaciones presentes en el sector y su área de influencia directa.

Esta concertación tiene por objeto asegurar la viabilidad de las propuestas del plan parcial frente a las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social presentes en el área de planificación del plan parcial, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 y los expuestos en el presente Acuerdo.

### **13.2.12 Confluencia de planes en un sector:**

Cuando exista la confluencia de normas de planificación intermedia debidamente adoptadas por la autoridad competente, tales como: plan de equipamiento y espacio público, planes de ordenamiento de cuencas, entre otros, los planes parciales deberán tener en cuenta su normatividad específica, respetando la jerarquía normativa de manera que su contenido no se oponga a los aspectos previstos en la norma superior.

### **13.2.13 Áreas con planes parciales adoptados:**

Aquellas áreas del territorio urbano o de expansión, en las cuales se haya formulado y adoptado un plan parcial o el instrumento de planificación que se determine para regularlo, independientemente del polígono en el cual se ubiquen y el tratamiento que se les haya asignado, a partir del momento de adopción de estos planes, todos los predios ubicados en su interior, sólo podrán desarrollarse por lo allí regulado, o en su defecto, si como mínimo el 51% de los propietarios lo acordasen, podrán promover y adelantar la elaboración de otro plan parcial, para el cual surte el cumplimiento de todas las etapas de presentación y aprobación de un nuevo plan parcial.

Los planes parciales aprobados no podrán ser modificados en ninguna de sus partes. Cualquier modificación implica la elaboración de otro plan parcial.

### **13.2.14 Pre-existencias:**

Se define la siguiente normativa para los predios identificados como pre-existencias urbanas, localizadas en suelos definidos como de expansión urbana que deban ser incorporados al polígono de planeamiento del área de un plan parcial:

- Las preexistencias solo podrán ser objeto de actuación urbanística de adición, ampliación o modificación, siempre y cuando no cambien sus usos actuales principales y complementarios y cumplan con los siguientes criterios:
- La aprobación de cualquier actuación urbanística de construcción, adición, ampliación y modificación deberá ser solicitada y obtenida por el titular del derecho de dominio del inmueble y deberá conservar el uso del suelo de la construcción existente siempre y cuando sea permitido por la normativa nacional, municipal y ambiental que este vigente en el momento de la solicitud.
- La actuación urbanística prevista debe contar con servicios públicos domiciliarios y no debe requerir o generar nueva dotación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios de nivel primario o secundario.
- Toda actuación debe contar con los permisos de funcionamiento y la aprobación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales por parte de la autoridad ambiental.
- La superficie máxima de la actuación urbanística de adición, ampliación o modificación no podrá superar un porcentaje del 20% del área actualmente construida u ocupada.
- No se podrá obtener individualidad jurídica del área adicionada o modificada.
- Ninguna actuación podrá dar lugar a la creación o provisión de nuevas unidades de vivienda.

### 13.3 POLÍTICA DE GESTIÓN DEL SUELO:

En aplicación integral del conjunto de instrumentos y principios contenidos en la ley 9a de 1989 y 388 de 1997, la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece un marco normativo integral de actuación sobre el mercado del suelo municipal, para hacer efectivos y eficientes los mecanismos de distribución de los recursos asociados al desarrollo físico, económico y social del municipio que permitan la aplicación efectiva del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión del suelo.

Para lograr este objetivo se deberá enmarcar el desarrollo local y regional a través del establecimiento de mecanismos que propicien la interacción del sector público y el sector privado, que incentiven el establecimiento de parámetros normativos eficaces para el libre desarrollo de la iniciativa y de la propiedad privada en el Municipio y que garanticen la provisión de infraestructura pública y de servicios que atienda la demanda de la población actual y las exigencias futuras, para alcanzar un desarrollo industrial, comercial y de servicios en condiciones de sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, que den cuenta del aprovechamiento de las ventajas comparativas que ofrece la privilegiada ubicación geo-estratégica del Municipio a nivel regional.

La Ley 388 de 1997 establece que dentro del componente urbano se debe adoptar los instrumentos de financiación para las áreas sujetas a ordenamiento. Esto implica la utilización de Instrumentos de gestión del suelo con el fin de viabilizar e implementar el POT mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión.

La aplicación de la política de gestión del suelo deberá garantizar al Municipio de Dosquebradas que la utilización y aprovechamiento del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los principios del ordenamiento territorial colombiano establecidos en el artículo 2° de la Ley 388 de 1997, y las finalidades de la función pública del urbanismo enumeradas en el artículo 3° de la misma Ley.

La política de financiación partirá del estudio de factibilidades económicas de los proyectos a ejecutar, de la definición de las fuentes de financiación para la concurrencia de recursos, de los instrumentos aplicables para lograr la ejecución de la operación urbana planeada y la distribución de dichos recursos en el tiempo. Incluye además la evaluación de los costos totales en que se incurren para la elaboración del plan, frente a los recursos de que dispone el ente municipal con el concurso del sector privado e inversionistas, y otras posibles fuentes y mecanismos de financiación.

El plan de ordenamiento acogerá y aplicará las distintas modalidades y mecanismos establecidos en la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997 y los demás mecanismos de gestión de los asuntos públicos que promuevan el desarrollo eficiente del territorio en procura de la oportuna solución de las necesidades sociales y el bienestar de la población como las alianzas público privadas - APP, establecidas en Ley 1508 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1467 del mismo año.

### 13.4 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN;

Los Instrumentos de Gestión Urbana son los procedimientos de carácter técnico y jurídico derivados de la ley 388 de 1997, que constituyen el conjunto de herramientas de planificación y de gestión, que aplicadas de forma simultánea y coordinada, permiten definir las condiciones de la actuación para la producción del espacio urbano, y la ejecución de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planeación, los cuales afectan la estructura predial, los derechos de propiedad y/o la financiación de los procesos de desarrollo urbano.

**Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios:** Son los mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano. Estos son: las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), las Compensaciones y la Transferencia de derechos.

#### **Intervención Sobre la Estructura Predial:**

Son los mecanismos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de proyectos urbanos, tales como: Reajuste de terrenos, integración Inmobiliaria y cooperación entre partícipes.

#### **Intervención Jurídica y Estatal:**

Son aquellos mecanismos que facilitan la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas: Enajenación voluntaria, Enajenación forzosa, Expropiación por vía administrativa, Expropiación por vía judicial y Derechos de preferencias.

#### **Intervención Administrativa:**

Son los mecanismos que permiten dinamizar el desarrollo de sectores inactivos o improductivos de las áreas urbanas: Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria y derechos de preferencia.

#### **Instrumentos Fiscales:**

Son aquellas acciones a través de la adopción de instrumentos de financiación, permiten obtener recursos económicos para la implementación de los proyectos como son: Valorización de beneficio local o general, tiene su origen en la Ley 25 de 1921; Participación en Plusvalías, tiene su origen en la Constitución Política de 1991, Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.

#### **Incentivos fiscales:**

El plan de ordenamiento deberá definir los mecanismos de incentivos a propietarios e inversionistas para facilitar el proceso de concertación y negociación. Así mismo deberá diseñar mecanismos para el adecuado desarrollo y financiación de las obras de mayor impacto e importancia estratégica para el Municipio de tal manera que al aliviar las cargas impositivas se puedan lograr mejores desarrollos.

#### **Alianzas Público Privadas – APP:**

Con la expedición de la Ley 1508 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1467 del mismo año, se estableció el marco normativo para la ejecución de proyectos a través del esquema de Asociación Público- Privada. El sector público cuenta con esta herramienta para adelantar contratos con el sector privado, cuando sea necesario, para diseñar, construir, mantener, operar la infraestructura y prestar servicios asociados a la misma en todos los sectores. La Ley persigue atraer inversionistas institucionales a través de fondos de capital privado, que sirvan como gestores de proyectos, los cuales apoyados en el concurso de la ingeniería y de una cadena de operadores puedan diseñar, desarrollar, operar y mantener la infraestructura de largo plazo que demanda el Municipio.

### **13.5 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS:**

Se adoptarán sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios a través de los instrumentos de Planificación Intermedia Urbana y Rural y los Planes Parciales en general. Estos sistemas de reparto tendrán como objetivo principal definir las condiciones de financiación de las cargas urbanísticas y serán utilizados de manera alternativa o complementaria con el impuesto predial las tarifas de servicios públicos, la contribución de valorización y la participación en plusvalías. Se concretarán a través de los fondos de compensación de que trata el artículo 49 de la ley 388 de 1997, compensaciones en dinero, asignación de intensidades de uso en proporción a las cesiones para cargas generales y locales y a la participación en las demás cargas que defina este Plan de Ordenamiento Territorial o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el instrumento de planificación correspondiente.

#### **13.5.1 Cargas:**

Son cargas en los suelos urbanos y de expansión, el valor de los suelos y los costos de inversión sobre dichos suelos requeridos por el ordenamiento, para la conformación de los diferentes componentes públicos: infraestructura de movilidad, redes de servicios públicos, elementos de la

estructura ecológica principal, los espacios públicos para zonas verdes, parques y áreas recreativas y equipamientos comunitarios, lo mismo que la conservación del patrimonio cultural.

Las cargas urbanísticas, de acuerdo al nivel o jerarquía de la infraestructura podrán clasificarse como general, zonal y local.

### **13.5.2 Beneficios:**

Son beneficios los que se atribuyen a cualquier inmueble localizado en suelos urbano o de expansión y los constituyen el potencial aprovechamiento generado por las acciones urbanísticas definidas en el presente plan o por los instrumentos que lo desarrollen. Son beneficios, entonces, entre otros, la clasificación del suelo, la asignación de tratamientos, usos del suelo y aprovechamientos y otras normas estructurales y generales que ya se han definido en el presente Plan.

### **13.5.3 Distribución equitativa de las cargas**

Las cargas locales incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

## **13.6 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.**

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permiten al municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación de su competencia. Son instrumentos de financiación:

- La participación en plusvalía
- El impuesto predial
- La contribución de valorización
- La participación de regalías
- La sobre tasa en el precio de la gasolina( administrada por la nación)
- La emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción.

La participación en plusvalías se regirá por lo dispuesto en los Acuerdos No 031 de 2005 y 003 de 2006 o aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

## **13.7 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO**

Son instrumentos que permiten la obtención del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas, se clasifican en 4 grupos:

1. Mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano:
  - Unidades de Actuación Urbanística (UAU)
  - Compensaciones
  - Transferencia de derechos
2. Mecanismos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de proyectos urbanos:
  - Reajuste de suelos
  - Integración Inmobiliaria



- Cooperación entre partícipes
3. Mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas:
    - Enajenación voluntaria
    - Enajenación forzosa
    - Expropiación por vía administrativa
    - Expropiación por vía judicial
    - Derecho de preferencia
  4. Mecanismos para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas:
    - Declaratoria de desarrollo prioritario
    - Participación en plusvalías

### **13.7.1 Base legal de los instrumentos de gestión y financiación.**

A continuación se presenta la base legal de los instrumentos y mecanismos para la obtención del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas,

#### **Instrumentos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:**

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Origen: Ley 388/97, Artículos 38 a 44. Decreto 2181/06 y 4300/07 y la normativa que los complementa, modifique o sustituya.

COMPENSACIONES: Origen: Ley 388/97, Artículos 48, 49 Y 122. Decreto 151/98. Para garantizar el pago de compensaciones, la administración municipal podrá constituir fondos que podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios. (Artículo 49, Ley 388/97).

COMPENSACIONES POR OBRAS PÚBLICAS: Cuando con la construcción de una obra pública se lesione de forma permanente el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones de acuerdo con lo estipulado en el artículo 128 de la ley 388/97). Esta compensación podrá ser pagada en dinero, títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, pagarés de reforma urbana, o descuentos del impuesto predial.

TRANSFERENCIA DE DERECHOS. Origen: Ley 388/97, Artículos 88, 89 Y 90. Decreto 151 /98. La transferencia de derechos es un mecanismo eficaz en el reparto de cargas y beneficios, concebida para trasladar el potencial de construcción de áreas limitadas a áreas en donde sea viable un mayor desarrollo. Los derechos de construcción pueden trasladarse de zonas generadoras a zonas receptoras (preferiblemente en la misma zona o excepcionalmente a zonas distintas, cuando el POT o el PP establezcan otras relaciones).

De acuerdo con el Artículo 88 de la Ley 388/97, los títulos valores correspondientes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo constituyen un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía.

#### **Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial**

REAJUSTE DE SUELOS. Origen: Ley 9a /89, Artículos 25, 77 Y 78. Ley 388 / 97, Artículos 45,46 Y 47. y la demás normativa que las complementa, modifique o sustituya.

INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. Origen: Ley 9a /89, Artículos 25, 77 Y 78, Ley 388 /97, artículos 45, 46 Y 47.

COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES. Origen: Ley 9a /89, Artículos 25, 77 Y 78. Ley 388 /97, Artículos 45, 46 Y 47.

### **Instrumentos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas.**

ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. Origen: Ley 9a/89 Artículos 9,13, 14,16 Y 17. Ley 388/ 97, Artículos 58 a 62.

ENAJENACIÓN FORZOSA. Origen: Ley 388/97, Artículos 52 a 57.

EXPROPIACIÓN JUDICIAL. Origen: Ley 9a / 89, Artículo 20. Ley 388 /97, Artículos 58, 60 Y 62.

EXPROPIACIÓN POR VIA ADMINISTRATIVA: Origen: Constitución Política. Ley 9a /89, Artículos 20, 22, 23, 24 Y 25. Ley 388 de 1997, Capítulo 8

DERECHO DE PREFERENCIA: Origen: Ley 9a/89, Artículos 73 y 74.

DESARROLLO PRIORITARIO

## **13.8 OTROS INSTRUMENTOS**

**Anuncio de proyecto:** Para dar cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal realizará el anuncio de los proyectos urbanísticos y de los planes de ejecución de obras de infraestructura y equipamientos. Una vez realizados los anuncios, el municipio podrá exigir que se descuente del avalúo comercial que se practique para fijar el precio de los inmuebles en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obras que constituyen el motivo de utilidad pública para la adquisición, excepto en el caso en que el propietario del suelo demuestre suficientemente haber pagado la correspondiente participación.

**Realización de Avalúos:** Así mismo y con el fin de contar con un avalúo de referencia que permita fijar el precio de los inmuebles antes del anuncio o iniciación de las obras, la Administración Municipal podrá ordenar la práctica de avalúos representativos por zonas geoeconómicas homogéneas presentes en la zona de influencia del programa, proyecto u obra. Y éstos avalúos de referencia deberán ser tenidos en cuenta por los peritos evaluadores que realicen los avalúos individuales de los inmuebles que se requieren para el desarrollo del programa, proyecto u obra, como base para realizar el descuento efectivo de los mayores valores que haya generado el anuncio de su realización.

### **13.8.1.1 Condición en la elaboración de avalúos.**

Para la realización o solicitud de realización de avalúos para cualquier finalidad, el Municipio a través de la Dependencia que éste determine, deberá verificar que se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo y que en ningún caso se incorporen expectativas en los precios de los inmuebles evaluados.

### **13.8.1.2 Prioridad a la expropiación por vía administrativa.**

En los casos de acciones dirigidas a enfrentar la urbanización ilegal, de proyectos urbanísticos integrados u otras operaciones estratégicas y de proyectos dirigidos a generar suelo urbanizado para vivienda de interés social el Municipio a través de la Dependencia que éste determine utilizará de manera prioritaria la expropiación por vía administrativa, en los procesos de adquisición de suelo por motivos de utilidad pública que se requiere realizar.

## **13.8.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

### **13.8.2.1 De intervención sobre el derecho de propiedad**

- Enajenación voluntaria
- Enajenación forzosa
- Expropiación por vía judicial
- Expropiación por vía administrativa
- Financieros
- Participación en plusvalía
- Pagarés de Reforma Urbana
- Bonos de Reforma Urbana
- Sanciones Urbanísticas

### **13.8.2.2 De distribución equitativa de cargas y beneficios del ordenamiento urbano**

- Compensaciones por conservación
- Compensaciones por obras públicas
- Aprovechamiento Urbanístico
- Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo
- Unidades de Actuación Urbanística

### **13.8.2.3 Sistemas de gestión para el reparto equitativo de cargas y beneficios sobre la estructura predial en el desarrollo de las unidades de actuación urbanística**

- Reajuste de tierras
- Integración inmobiliaria
- Cooperación entre partícipes

Instrumentos de Gestión: Con el fin de atender el desarrollo y ejecución de las obras que demande el Municipio de Dosquebradas, El Municipio podrá hacer uso de los instrumentos de gestión establecidos en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, así:

Declaración de utilidad pública, Adquisición de terrenos por enajenación voluntaria, Adquisición de terrenos por expropiación por vía administrativa y por vía judicial, Integración inmobiliaria, Cooperación entre partícipes, Reajuste de tierras, Planes Parciales, Captación de participación en plusvalía, en desarrollo de los principio de concurrencia y complementariedad con otras entidades departamentales y nacionales para la cofinanciación de programas y proyectos.

**DEFINICIÓN PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, los ingresos provenientes de esa participación se destinarán a la defensa del interés común a través de acciones u operaciones encaminadas a distribuir y sufragar los costos del desarrollo urbano del municipio, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

**HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.** Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo

permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

**APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA.** La aplicación de la plusvalía en el municipio se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las establecidas en los artículos 73 y siguientes del Capítulo IX de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios y al Estatuto General de Participación en la Plusvalía que mediante Acuerdo adoptará el Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde Municipal.

**DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** La Administración Municipal podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización del Concejo municipal. Estos derechos están permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las cesiones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Instrumentos de Financiación:

Pagarés de Reforma Urbana: deuda para soportar procesos de expropiación.

Bonos de Reforma Urbana: Deuda para financiar obras y servicios sociales.

## **ANEXO 1**

### **GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL COMPONENTE AMBIENTAL**

### **GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL COMPONENTE AMBIENTAL**

**AGUAS SUPERFICIALES:** Las aguas continentales, excepto las aguas subterráneas; las aguas de transición y las aguas costeras.

**ALERTA:** Estado que se declara, con anterioridad a la manifestación de un fenómeno peligroso, con el fin de que los organismos operativos de emergencia activen procedimientos de acción preestablecidos y para que la población tome precauciones específicas debido a la inminente ocurrencia del evento previsible. Además de informar a la población acerca del peligro, los estados de alerta se declaran con el propósito de que la población y las instituciones adopten una acción específica ante la situación que se presenta.

**AMENAZA:** Peligro latente que representa la posible manifestación dentro de un período de tiempo y en un territorio particular de un fenómeno de origen natural, socio-natural o antrópogenico, que puede producir efectos adversos en las personas, la producción, la infraestructura, los bienes y servicios y el ambiente. Es un factor de riesgo externo de un elemento o grupo de elementos expuestos, que se expresa como la probabilidad de que un evento se presente con una cierta intensidad, en un sitio específico y en dentro de un periodo de tiempo definido.

**ANÁLISIS DE RIESGO:** En su forma más simple es el postulado de que el riesgo es el resultado de relacionar la amenaza y la vulnerabilidad de los elementos expuestos, con el fin de determinar los posibles efectos y consecuencias sociales, económicas y ambientales asociadas a uno o varios fenómenos peligrosos. Cambios en uno o más de estos parámetros modifican el riesgo en sí mismo, es decir, el total de pérdidas esperadas y consecuencias en un área determinada.

**ANTROPICO:** De origen humano o de las actividades del hombre, incluidas las tecnológicas.

**ÁREA DE APTITUD FORESTAL:** Son áreas de aptitud forestal los terrenos de propiedad pública o privada, reservados exclusivamente para la protección, mantenimiento y la utilización racional de áreas forestales protectoras.

**AREA NATURAL PROTEGIDA:** Las Áreas Naturales Protegidas corresponden a superficies de tierra especialmente consagradas a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados, los cuales son manejados a través de medios jurídicos u otros medios eficaces.

**AREA FORESTAL PROTECTORA:** De conformidad con la Resolución CARDER No. 1245 de 1998 y su complementaria la Resolución No. 314 de 2007, el Acuerdo CARDER No. 028 del 2011 y la Resolución 061, modificada por la Resolución 1371 de 2009 se entiende por Área Forestal Protectora la zona de propiedad pública o privada que debe ser conservada permanentemente con cobertura boscosa con el fin de proteger los recursos naturales renovables y brindar otros servicios ambientales en suelos urbanos y de expansión, sin perjuicio de la ejecución de obras previamente autorizadas. De conformidad con la Resolución CARDER No. 061, se entiende por Área Forestal Protectora la zona de propiedad pública o privada que debe ser conservada permanentemente con cobertura boscosa con el fin de proteger los recursos naturales renovables y brindar otros servicios ambientales en suelos rurales y suburbanos, sin perjuicio de la ejecución de obras previamente autorizadas por la Corporación.

**BIENES Y SERVICIOS:** Son aquellas cosas tangibles e intangibles, de valor económico que reportan beneficio a quienes las poseen o usufructúan y que permiten la vida individual y en comunidad. Serán bienes

cuando son susceptibles de apropiación, sea privada o pública, y servicios cuando su utilidad radica exclusivamente en su consumo.

**CAMBIO CLIMÁTICO:** Alteración del clima en un lugar o región si durante un período extenso de tiempo (décadas o mayor) se produce un cambio estadístico significativo en las mediciones promedio o variabilidad del clima en ese lugar o región. Los cambios en el clima pueden ser debido a procesos naturales o antropogénicos persistentes que influyen la atmósfera o la utilización del suelo. Nótese que la definición de cambio climático usada por la Convención sobre el Cambio Climático de las Naciones Unidas es más restringida puesto que incluye solamente aquellos cambios atribuibles directa o indirectamente a la actividad humana (IPCC, 2001).

**CÓDIGOS DE CONSTRUCCIÓN:** Ordenanzas y regulaciones que rigen el diseño, construcción, materiales, alteración y ocupación de cualquier estructura para la seguridad y el bienestar de la población. Los códigos de construcción incluyen estándares técnicos y funcionales.

**CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA:** Presencia de sustancias en la atmósfera en altas concentraciones en un tiempo determinado como resultado de actividades humanas o procesos naturales, que pueden ocasionar daños a la salud de las personas o al ambiente

**CUENCA HIDROGRÁFICA:** La superficie de terreno cuya escorrentía superficial fluye en su totalidad a través de una serie de corrientes, ríos y, eventualmente, lagos hacia el mar por una única desembocadura, estuario o delta.

**DEGRADACIÓN AMBIENTAL:** La disminución de la capacidad del ambiente para responder a las necesidades y objetivos sociales y ecológicos. Los efectos potenciales son variados y pueden contribuir al incremento de la vulnerabilidad, frecuencia e intensidad de las amenazas naturales. Algunos ejemplos: degradación del suelo, deforestación, desertificación, incendios forestales, pérdida de la biodiversidad, contaminación atmosférica, terrestre y acuática, cambio climático, aumento del nivel del mar, pérdida de la capa de ozono.

**DESARROLLO SOSTENIBLE:** Proceso de transformaciones naturales, económico-sociales, culturales e institucionales, que tienen por objeto asegurar el mejoramiento de las condiciones de vida del ser humano, la producción de bienes y prestación de servicios, sin deteriorar el ambiente natural ni comprometer las bases de un desarrollo similar para las futuras generaciones.

**DESASTRE:** Situación o proceso social que se desencadena como resultado de la manifestación de un fenómeno de origen natural, tecnológico o provocado por el hombre que, al encontrar condiciones propicias de vulnerabilidad en una población, causa alteraciones intensas, graves y extendidas en las condiciones normales de funcionamiento de la comunidad; representadas de forma diversa y diferenciada por, entre otras cosas, la pérdida de vida y salud de la población; la destrucción, pérdida o inutilización total o parcial de bienes de la colectividad y de los individuos así como daños severos en el ambiente, requiriendo de una respuesta inmediata de las autoridades y de la población para atender los afectados y restablecer umbrales aceptables de bienestar y oportunidades de vida.

**ECOSISTEMA:** Unidad espacial definida por un complejo de componentes y procesos físicos y bióticos que interactúan en forma interdependiente y que han creado flujos de energía característicos y ciclos o movilización de materiales.

**ELEMENTOS EN RIESGO (EXPUESTOS):** Es el contexto social, material y ambiental representado por las personas y por los recursos, servicios y ecosistemas que pueden ser afectados por un fenómeno físico.

**EMERGENCIA:** Estado caracterizado por la alteración o interrupción intensa y grave de las condiciones normales de funcionamiento u operación de una comunidad, causada por un evento o por la inminencia del mismo, que requiere de una reacción inmediata y que exige la atención o preocupación de las instituciones del Estado, los medios de comunicación y de la comunidad en general.

**EMISIÓN DE CONTAMINANTES:** Se refiere a la descarga de una sustancia o elemento al aire, en estado sólido, líquido o gaseoso, o en alguna combinación de éstos, proveniente de una fuente fija, móvil o aérea.

**EMISIÓN DE RUIDO:** Es la presión sonora que generada en cualquier condición, trasciende al medio ambiente o al espacio público

**EVALUACION DE LA AMENAZA:** Es el proceso mediante el cual se determina la posibilidad de que un fenómeno se manifieste, con un determinado grado de severidad, durante un período de tiempo definido y en un área determinada. Representa la recurrencia estimada y la ubicación geográfica de eventos probables.

**EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD:** Proceso mediante el cual se determina el grado de susceptibilidad y predisposición al daño de un elemento o grupo de elementos expuestos ante una amenaza particular.

**EVENTO (PERTURBACION):** Suceso o fenómeno natural, tecnológico o provocado por el hombre que se describe en términos de sus características, su severidad, ubicación y área de influencia. Es el registro en el tiempo y el espacio de un fenómeno que caracteriza una amenaza. Es importante diferenciar entre un evento potencial y el evento mismo, una vez éste se presenta.

**FUENTES FIJAS:** Fuente de emisión situada en un lugar determinado e inamovible, aún cuando la descarga de contaminantes se produzca en forma dispersa.

**FUENTE DISPERSA:** Es aquella en que los focos de emisión de una fuente fija se dispersan en un área, por razón del desplazamiento de la acción causante e la emisión, como en el caso de las quemas abiertas controladas en zonas rurales.

**FUENTES MÓVILES:** Es la fuente de emisión que, por razón de su uso propósito, es susceptible de desplazarse, como los automotores o vehículos de transporte a motor de cualquier naturaleza.

**GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS:** La gestión integral de residuos sólidos, se define como el conjunto de operaciones y disposiciones encaminadas a dar a los residuos producidos, el destino más adecuado desde el punto de vista ambiental, de acuerdo con sus características, volumen, procedencia, costos, tratamiento, posibilidades de recuperación, aprovechamiento, comercialización y disposición final.

**GESTION DE RIESGOS:** Proceso social complejo que conduce al planeamiento y aplicación de políticas, estrategias, instrumentos y medidas orientadas a impedir, reducir, prever y controlar los efectos adversos de fenómenos peligrosos sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente. Acciones integradas de reducción de riesgos a través de actividades de prevención, mitigación, preparación para, y atención de emergencias y recuperación post impacto.

**INTENSIDAD:** Medida cuantitativa y cualitativa de la severidad de un fenómeno en un sitio específico.

**INTERVENCION:** Modificación intencional de las características de un fenómeno con el fin de reducir su amenaza o de las características intrínsecas de predisposición al daño de un elemento expuesto con el fin de reducir su vulnerabilidad. La intervención intenta modificar los factores de riesgo. Controlar o encausar el curso físico de un fenómeno peligroso, o reducir su magnitud y frecuencia, son medidas relacionadas con la intervención de la amenaza. La reducción al mínimo posible de los daños materiales mediante la modificación de la resistencia o tenacidad de los elementos expuestos es una medida estructural relacionada con la intervención de la vulnerabilidad física. Aspectos asociados con planificación del medio físico, reglamentación del uso del suelo, seguros, preparación para emergencias y educación pública son medidas no estructurales relacionadas con la intervención de la vulnerabilidad social.

**LINEAS (REDES) VITALES:** Infraestructura básica o esencial:

Energía: presas, subestaciones, líneas de fluido eléctrico, plantas de almacenamiento de combustibles, oleoductos, gasoductos.

Transporte: redes viales, puentes, terminales de transporte, aeropuertos, puertos fluviales y marítimos.

Agua: plantas de tratamiento, acueductos, alcantarillados, canales de irrigación y conducción.

Comunicaciones: redes y plantas telefónicas, estaciones de radio y televisión, oficinas de correo e información pública.

**MAPAS DE RUIDO:** Se entiende por mapa de ruido, la representación de los datos sobre una situación acústica existente o pronosticada en función de un indicador de ruido, en la que se indica la superación de un valor límite, el número de personas afectadas en una zona dada y el número de viviendas, centros educativos y hospitales expuestos a determinados valores de ese indicador en dicha zona.

**MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:** Son materiales de construcción los de arrastre tales como, arenas gravas y las piedras yacentes en el cauce y orillas de las corrientes de agua, vegas de inundación y otros terrenos aluviales.

**MITIGACION (REDUCCIÓN):** Planificación y ejecución de medidas de intervención dirigidas a reducir o disminuir el riesgo. La mitigación es el resultado de la aceptación de que no es posible controlar el riesgo totalmente; es decir, que en muchos casos no es posible impedir o evitar totalmente los daños y sus consecuencias y sólo es posible atenuarlas.

**NIVELES EXCEPCIONALES DE CONTAMINACIÓN:** Es el nivel en el que la concentración de contaminantes en el aire y su tiempo de exposición pueden causar efectos adversos, alteraciones o graves consecuencias al medio ambiente o a la salud humana. De acuerdo a la norma existen tres (3) niveles excepcionales: prevención, alerta y emergencia.

**NORMA DE EMISIÓN DE RUIDO:** Es el valor máximo permisible de presión sonora, definido para una fuente, por la autoridad ambiental competente, con el objeto de cumplir la norma de ruido ambiental.

**NORMA DE RUIDO AMBIENTAL:** Es el valor establecido por la autoridad ambiental competente, para mantener un nivel permisible de presión sonora, según las condiciones y características de uso del sector, de manera tal que proteja la salud y el bienestar de la población expuesta, entro de un margen de seguridad.

**OLOR OFENSIVO:** Es el olor generado por sustancias o actividades industriales, comerciales o de servicio, que produce fastidio, aunque no cause daño a la salud humana.

**PLAN DE CONTINGENCIA:** Procedimientos operativos específicos y preestablecidos de coordinación, alerta, movilización y respuesta ante la manifestación o la inminencia de un fenómeno peligroso particular para el cual se tienen escenarios definidos.

**PLAN DE EMERGENCIAS:** Definición de funciones, responsabilidades y procedimientos generales de reacción y alerta institucional, inventario de recursos, coordinación de actividades operativas y simulación para la capacitación y revisión, con el fin de salvaguardar la vida, proteger los bienes y recobrar la normalidad de la sociedad tan pronto como sea posible después de que se presente un fenómeno peligroso.

**PLAN DE GESTION DE RIESGOS:** Conjunto coherente y ordenado de estrategias, programas y proyectos, que se formula para orientar las actividades de reducción de riesgos, los preparativos para la atención de emergencias y la recuperación en caso de desastre. Al garantizar condiciones apropiadas de seguridad frente a los diversos riesgos existentes y disminuir las pérdidas materiales y consecuencias sociales que se derivan de los desastres, se mejora la calidad de vida de la población.

**PREVENCIÓN:** Medidas y acciones dispuestas con anticipación con el fin de evitar o impedir que se presente un fenómeno peligroso o para evitar o reducir su incidencia sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente.

**REDUCCIÓN DE RIESGOS:** Medidas compensatorias dirigidas a cambiar o disminuir las condiciones de riesgo existentes. Son medidas de prevención-mitigación y preparación que se adoptan con anterioridad de manera alternativa, prescriptiva o restrictiva, con el fin de evitar que se presente un fenómeno peligroso, o para que no generen daños, o para disminuir sus efectos sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente.

**REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES:** Marco conceptual de elementos que tienen la función de minimizar vulnerabilidades y riesgos en una sociedad, para evitar (prevención) o limitar (mitigación y preparación) el impacto adverso de amenazas, dentro del amplio contexto del desarrollo sostenible. El marco conceptual referente a la reducción del riesgo de desastres se compone de los siguientes campos de acción, según lo descrito en la publicación de la EIRD "Vivir con el riesgo: informe mundial sobre iniciativas de reducción de desastres":

Evaluación del riesgo, incluyendo análisis de vulnerabilidad, así como análisis y monitoreo de amenazas;  
Concientización para modificar el comportamiento  
Desarrollo del conocimiento, incluyendo información, educación y capacitación e investigación;  
Compromiso político y estructuras institucionales, incluyendo organización, política, legislación y acción comunitaria;  
Aplicación de medidas incluyendo gestión ambiental, prácticas para el desarrollo social y económico, medidas físicas y tecnológicas, ordenamiento territorial y urbano, protección de servicios vitales y formación de redes y alianzas.;  
Sistemas de detección y alerta temprana incluyendo pronóstico, predicción, difusión de alertas, medidas de preparación y capacidad de enfrentar.



**REFORZAMIENTO:** Refuerzo de estructuras para hacerlas más resistentes a las fuerzas de amenazas naturales. El reforzamiento implica la consideración de cambios en la masa, rigidez, humedad, trayectoria de carga y ductilidad de materiales y puede implicar cambios radicales tales como la introducción de reguladores de absorción energética y sistemas de aislamiento adecuados. Ejemplos de reforzamiento son la consideración de carga del viento para consolidar y minimizar su fuerza, o en áreas propensas a terremotos, el refuerzo de estructuras.

**RESIDUO SÓLIDO:** Es cualquier objeto, material, sustancia o elemento sólido resultante del consumo o uso de un bien en actividades domésticas, industriales, comerciales, institucionales, de servicios, que el generador abandona, rechaza o entrega y que es susceptible de aprovechamiento o transformación en un nuevo bien, con valor económico o de disposición final. Los residuos sólidos se dividen en aprovechables y no aprovechables. Igualmente, se consideran como residuos sólidos aquellos provenientes del barrido de áreas públicas.

**RESILIENCIA:** Capacidad de un ecosistema o de una comunidad de absorber un impacto negativo o de recuperarse una vez haya sido afectada por un fenómeno.

**RESPUESTA:** Etapa de la atención que corresponde a la ejecución de las acciones previstas en la etapa de preparación y que, en algunos casos, ya han sido antecedidas por actividades de alistamiento y movilización, motivadas por la declaración de diferentes estados de alerta. Corresponde a la reacción inmediata para la atención oportuna de la población.

**RIESGO:** Es la probabilidad que se presente un nivel de consecuencias económicas, sociales o ambientales en un sitio particular y durante un período de tiempo definido. Se obtiene de relacionar la amenaza con la vulnerabilidad de los elementos expuestos.

**RIESGO ACEPTABLE:** Posibles consecuencias sociales, económicas y ambientales que, implícita o explícitamente, una sociedad o un segmento de la misma asume o tolera por considerar innecesario, inoportuno o imposible una intervención para su reducción. Es el nivel de probabilidad de una consecuencia dentro de un período de tiempo, que se considera admisible para determinar las mínimas exigencias o requisitos de seguridad, con fines de protección y planificación ante posibles fenómenos peligrosos.

**RIESGO HIDROLÓGICO:** Proceso natural y/o socio-natural, periódico y de grandes consecuencias ambientales, constituido por un incremento importante y repentino de caudal en un sistema fluvial. Caracterizado por un ascenso lento o súbito del nivel de la corriente, que puede alcanzar un caudal máximo o pico y descender a continuación. Se asocian a este tipo de riesgo las crecientes súbitas, inundaciones lentas, avenidas torrenciales, avalanchas y fenómenos asociados al retroceso de escarpes y socavación de orillas. El riesgo hidrológico acelera los procesos de erosión, transporte y sedimentación en una cuenca hidrográfica.

**RIESGO GEOTÉCNICO:** Proceso natural y/o socio-natural sin periodicidad, asociado a la ocurrencia o desplazamiento súbito de materiales a lo largo de una superficie inclinada (talud o ladera). En general el riesgo geotécnico se define como la ocurrencia de deslizamientos y/o fenómenos de remoción en masa y fenómenos de subsidencia asociados a la ocurrencia de lluvias, eventos sísmicos, actividades antrópicas, circulación de aguas subterráneas o procesos de pérdida de soporte (desconfinamiento) de laderas o taludes derivados de actividades humanas (cortes, excavaciones) o intensificación de procesos de socavación de orillas.

**RIESGO SÍSMICO:** Proceso natural impredecible, periódico, asociado a la liberación de energía en el interior de la tierra producto de la tectónica terrestre, que se propaga en forma de ondas que provocan la deformación de la superficie terrestre y que generan pérdidas. Estas pérdidas pueden ser medidas en términos humanos, económicos o sociales. La probabilidad de una pérdida causada por un sismo depende de dos factores, la amenaza sísmica y la vulnerabilidad.

La amenaza sísmica es la probabilidad de que ocurran movimientos sísmicos de cierta intensidad o magnitud en una zona determinada durante un tiempo definido. La amenaza también puede incluir otros efectos que el mismo sismo genera, como deslizamientos y licuefacción de suelos. La vulnerabilidad representa el daño que se puede esperar en una estructura sujeta a un movimiento sísmico de cierta intensidad. Entonces la vulnerabilidad refleja la falta de resistencia de una edificación frente a las solicitaciones sísmicas.

**SISTEMA DE MONITOREO:** Es el conjunto de instrumentos disponibles para identificar los niveles de contaminación en la calidad del aire, en diferentes zonas receptoras de interés ambiental; puede estructurarse en forma de red de vigilancia de calidad del aire o estaciones aisladas.

**SISTEMA DE SUMINISTRO DE AGUA:** Está integrado por el conjunto de medios para la derivación, almacenamiento, transporte y distribución de agua, así como por los las unidades de demanda de agua para usos urbanos, agrícolas, industriales, energéticos, etc.

**SUELOS DE PROTECCIÓN:** Los suelos de protección están constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, de expansión, rural y suburbano, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios ó de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

**SUMINISTRO DE AGUA:** El suministro es la agregación de todos los recursos de agua que son susceptibles de ser usados. Incluye la precipitación, los recursos naturales, incluso los subterráneos, y las fuentes no-convencionales. Para un sistema hidrológico, el suministro tiene en cuenta el sistema de distribución, las dimensiones y capacidad de las infraestructuras, los derechos de uso y otros factores condicionantes que deben tenerse en cuenta.

**USO AGROPECUARIO:** Terrenos aptos para el establecimiento de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras, de mayor productividad, con buenas perspectivas de comercialización, que deberán contar con formas de gestión adecuadas que pueden incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva.

**USO FORESTAL PROTECTOR:** Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales. En esta área prevalece el efecto protector y sólo se permite la obtención de productos secundarios del bosque.

**VULNERABILIDAD:** Factor de riesgo interno de un elemento o grupo de elementos expuestos a una amenaza, correspondiente a su predisposición intrínseca a ser afectado, de ser susceptible a sufrir un daño, y de encontrar dificultades en recuperarse posteriormente. Corresponde a la predisposición o susceptibilidad física, económica, política o social que tiene una comunidad de ser afectada o de sufrir efectos adversos en caso de que un fenómeno peligroso de origen natural o causado por el hombre se manifieste. Las diferencias de vulnerabilidad del contexto social y material expuesto ante un fenómeno peligroso determinan el carácter selectivo de la severidad de sus efectos.

**ZONA DE EXPLOTACIÓN MINERA ACTUAL:** Son aquellas que se encuentran ubicadas en el suelo rural y cuya explotación está autorizada a través de la Licencia Ambiental

**ZONAS DE MINERÍA POTENCIAL:** Son aquellas que están determinadas por las áreas que constituye depósito minerales para proveer las demandas futuras de la población.

**ZONAS DE TRANSICIÓN DE ACTIVIDAD MINERA:** Son aquellas que se encuentran al interior de la Zona Minera Potencial y que permitan mitigar impactos ambientales del uso y garantizar la futura sustitución morfológica. Esta zona estará constituida, para el caso de explotación minera en canteras, por una franja cuya sección no podrá ser inferior a 50 metros lineales, medidos a partir del límite de la Zona Minera Potencial.

**ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS:** La zonificación consiste en la delimitación sobre un mapa de las áreas homogéneas de terreno, de acuerdo al patrón de ocurrencia de eventos naturales y/o antrópicos (zonificación de amenaza), y a los escenarios de pérdidas potenciales ante tales eventos (zonificación del riesgo). Estos mapas deben ir acompañados por tablas de bases de datos que soporten la información allí consignada. Los Mapas de Amenaza representan una restricción para el desarrollo y un condicionante para la planificación en áreas no ocupadas, mientras que los Mapas de Riesgo representan un problema a solucionar, dado que involucra elementos expuestos que pueden sufrir afectación en el futuro.

## GLOSARIO DE LA NORMA URBANÍSTICA

**AISLAMIENTO FRONTAL:** Es el retiro o distancia horizontal en el frente de la edificación.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es el retiro o distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero del lote o predio.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es el retiro horizontal comprendido entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior de lote o predio.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Sumatoria de pisos permitidos contados a partir del andén.

**ALTURA DE PISOS:** Es la distancia vertical interior entre el piso fino y el cielo raso.

**APORTICADO:** Espacio cubierto resultante del retroceso sobre una vía pública de una construcción en el primer piso únicamente.

**ANCHO DEL LOTE:** Es la distancia horizontal entre linderos laterales, cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos laterales y trazado por el punto medio de la bisectriz comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.

**ANCHO DE LA VÍA:** Es la distancia de la zona de uso público destinada a la circulación de vehículos y peatones tomada perpendicularmente entre las líneas de demarcación.

**ANDEN:** Superficie lateral de la sección de vía pública

**ANTEJARDÍN:** Área libre privada comprendida entre el límite de la sección de vía y el límite frontal del paramento de construcción destinada a la circulación exclusiva de peatones.

**APARCADERO:** Es un sitio destinado a estacionamiento en un lote o edificio.

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.** Corresponde al área construida de una edificación destinada a un uso autorizado por la norma urbanística en un predio.

**ÁREA BRUTA.** Es el área total de un predio.

**ÁREA CONSTRUIDA:** Es la superficie edificada de un lote o una urbanización y corresponde a la suma de todas las áreas de los pisos, excluyendo las terrazas y azoteas.

**ÁREA DESARROLLADA:** Corresponde a las áreas dotadas de infraestructura y servicios públicos.

**ÁREA DEL LOTE:** Es el área horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

**ÁREA LIBRE:** Es la superficie resultante del lote al descontar el Área ocupada o construida.

**ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.** Son aquellas porciones del territorio que por su valor ambiental deben ser preservadas y protegidas. La determinación de estas áreas está a cargo de la autoridad ambiental regional y el plan de ordenamiento territorial.

**ÁREA NETA URBANIZABLE.** Es el área que resulta tras descontar del área bruta, las áreas para la localización de infraestructura vial principal, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección ambiental.

**ÁREA ÚTIL.** Es aquella que resulta luego de restarle al área neta urbanizable, las áreas destinadas a cesión obligatoria para el vial secundario, espacio público y equipamientos colectivos en un plan parcial o una urbanización.

**ÁREA URBANA.** Cada una de las porciones que según su aptitud para el uso urbano, dividen el territorio en zonas de características semejantes u homogéneas, son susceptibles al desarrollo urbano y se encuentren localizadas dentro del perímetro urbano municipal.

**ÁREA VERDE O DE RECREACIÓN:** Es el espacio abierto, empujado de uso público, comunal o privado destinado a la recreación, ornamentación y control ambiental.

**ÁREAS CUBIERTAS:** Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

**ÁREAS DE CESIÓN:** Son las partes o áreas de predio no vendibles, que todo urbanizador debe dejar o proveer para circulación vehicular, peatonal, recreación y para localización de servicios comunales.

**ÁREAS PREDOMINANTES:** Corresponde a la predominancia de un uso determinado, en función del cual se reglamentan los otros usos urbanos.

**ÁREAS RURALES.** Son los suelos del territorio municipal clasificados como suelo rural destinados a realizar actividades de uso agropecuario, forestales o de explotación minera.

**ASENTAMIENTO.** Es el conglomerado de habitantes que ocupan y habitan las diferentes áreas urbanas o rurales del municipio

**BARRIO (BARRIAL).** Corresponde al conjunto de manzanas destinadas al uso urbano y la comunidad que las ocupan, que caracterizan una determinada zona homogénea.

**CENTRALIDAD.** Son nodos de tipo intermedio que se constituyen en núcleos de distribución de bienes y servicios a un conjunto de sectores y sirven de enlace entre estos y el centro de la ciudad.

**CENTRO POBLADO.** Son los asentamientos rurales nucleados, con vivienda concentrada, que albergan servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos o culturales, para atender la población dispersa de las veredas en su área de influencia.

**CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO Y PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO.** Son las áreas de terreno que las nuevas actuaciones constructivas y urbanísticas deberán disponer como zonas de cesión obligatoria para el establecimiento de espacio público o equipamiento comunal acordes con la densidad poblacional.

**CIIU.** Clasificación internacional uniforme de todas las actividades económicas.

**CONJUNTO O AGRUPACIÓN INDUSTRIAL.** Es la agrupación de un conjunto de industrias con condiciones comunes de localización, infraestructura y dotación que se localizan en un mismo predio y están sometidas a régimen de propiedad horizontal.

**CULATA:** Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral y posteriormente con propiedades de vecinas.

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

**DENSIDAD BRUTA.** Es la resultante de dividir la superficie de un terreno, expresada en hectáreas, por el número de habitantes que lo ocupan o pueden llegar a ocuparlo.

**DENSIDAD VIAL:** Es el área que debe ser cedida para vías públicas.

**EDIFICACIONES.** Es la construcción destinada a un uso determinado.

**EDIFICIOS:** Es la construcción de carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

**EMPATE:** Es la integración armónica de los paramentos, retiros, voladizos, alturas de edificios o cubiertas de una edificación, con edificaciones vecinas.

**EQUIPAMIENTO COLECTIVO.** Corresponde a las instalaciones destinadas a la satisfacer las demandas de atención social o de salud, educativa, cultural, de seguridad, recreativa etc., individuales y colectivas de una comunidad.

**ESPACIOS PÚBLICOS** (plazas, parques, paseos etc.). Es el conjunto de áreas verdes o duras de uso público, destinadas al esparcimiento, especialmente al aire libre, de la población en general.

**ESTACIÓN DE SERVICIO:** Es la edificación o terreno ocupado por ella, para el mantenimiento y servicio de vehículos y venta de lubricantes y combustibles.

**ESTRUCTURA URBANA.** Es la organización espacial de porciones del territorio ocupadas por asentamientos humanos, que forman un tejido urbano con los elementos morfológicos, ambientales, físicos, arquitectónicos etc., de su entorno: manzanas, infraestructura, vías, parques, rondas de quebradas, etc.

**ESTRUCTURA ECOLÓGICA.** Se refiere al conjunto de elementos naturales que sustentan los procesos ecológicos principales o esenciales en un territorio.

**FACHADA ABIERTA:** Es la fachada sobre la cual se abren vanos para iluminar y proporcionar vista a espacios íntimos de las viviendas tales como salones, comedores y alcobas principales.

**FACHADAS SEMICERRADA:** Es la fachada sobre la cual se abren vanos para iluminar áreas de servicio de las viviendas tales como cocinas, baños, alcobas y áreas de uso ocasional.

**FACHADA CERRADA:** Es la fachada sin vanos de iluminación o vista

**FACHADA EXTERIOR:** Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

**FRENTE DE LOTE.** Es la longitud horizontal que tienen el o los lados de un lote sobre una vía o espacio público.

**FUNCIÓN URBANA.** Es la actividad principal o complementaria realizada por una población asentada en un determinado espacio territorial.

**IMPACTO SOCIAL:** Son las incomodidades de tipo socio-psicológico, generadas por el funcionamiento de una actividad.

**IMPACTO URBANO:** Es el grado de generación de tráfico o de nuevos usos que se presentan por el funcionamiento de una actividad urbana.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.** Define el número máximo de veces que el área de un lote puede convertirse en área de edificación.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN.** Es el porcentaje del área de un terreno que puede ser ocupada en primer piso por una edificación, según le sea asignado en la norma urbanística de una zona de planificación.

**INTENSIDAD DEL USO.** Es la relación porcentual, entre un uso permitido en una zona y la tipología de la edificación a establecer.

**LINDERO:** Es la línea común que separa y define legalmente dos o más lotes, o entre un lote y zona de uso público o comunal.

**LOTE.** Es el área de terreno, con acceso sobre una vía o espacio público, con aptitud para la construcción de una edificación destinada a uno o varios usos.

**LOTE MÍNIMO:** Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

**LOTEO:** Es la división de un globo de terreno en dos o más lotes.

**MALLA VIAL:** Es el sistema o conjunto de vías que constituyen la infraestructura indispensable para movilizar bienes y personas y acceder a cada una de las diferentes zonas del área urbana.

**MANZANA.** Son las áreas de terreno delimitadas por vías en áreas urbanizadas o en proceso de urbanización.

**MORFOLOGÍA URBANA.** Corresponde a la relación y resultante físico- espacial de la estructura urbanística, el uso del suelo y los edificios que conforman determinado sector

**NIVEL DE HABITABILIDAD.** Es el referente urbanístico que permite establecer las condiciones de localización de los usos del suelo y la tipología de las edificaciones con la calidad de vida de los habitantes.

**NORMA:** Comprende el conjunto de disposiciones y medidas legales generales, especiales o particulares que ordenan, regulan o encauzan el desarrollo de una ciudad.

**NORMA MÍNIMA:** Comprende el conjunto de disposiciones estudiadas sobre la base de la reducción de especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, las cuales permiten adelantar desarrollos residenciales o de servicios.

**NORMAS URBANÍSTICAS.** Es la reglamentación general y específica que determina las condiciones y manejo físico y espacial de un asentamiento humano, los usos del suelo y las edificaciones que los contienen.

**OCHAVE:** Aislamiento adicional en primer piso necesario en las edificaciones de esquina (por ambos frentes), para garantizar visibilidad en las intersecciones viales.

**PAISAJE (NATURAL O ARTIFICIAL)** Es la configuración geográfica del relieve, las corrientes hídricas, las áreas naturales protegidas etc., de un territorio que lo caracteriza y crea valores paisajísticos, visuales, de riqueza ambiental o arquitectónica que deben ser preservados.

**PARAMENTO:** Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.

**PLANO:** Es la representación gráfica a escala de una urbanización o edificio y otras obras o superficies.

**PLAZOLETAS:** Espacio público descubierto de uso peatonal.

**Plan parcial.** Es el instrumento de planificación intermedia que planifica y complementa las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, en porciones del territorio municipal clasificadas como suelo urbano o de expansión urbana.

**POT.** Plan de Ordenamiento Territorial. Es el instrumento de planificación física y normativa del suelo urbano, de expansión o rural de un municipio.

**RAMPA:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

**RELOTEO:** Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo.

**RENOVACIÓN URBANA.** Son los sectores de las zonas de planificación definidos en el POT. Como áreas sujetas a la rehabilitación física y se infraestructura, para dinamizar el establecimiento de nuevos usos del suelo.

**REUBICACIÓN** Serán sujeto de reubicación aquellas viviendas que estén localizadas en zonas de riesgo ambiental no mitigable

**RETIRO FRONTAL.** Es la separación mínima entre la línea de paramento de una edificación y la sección definida para una vía o espacio público.

**RETIRO (POSTERIOR O LATERAL).** Son las zonas que se deben dejar entre los linderos del lote y la edificación a construir.

**SEMISOTANO:** Construcción parcialmente subterránea. La altura máxima que sobresale por la vía será de 1.20 m. para el caso de vías planas.

**SÓTANO:** Construcción subterránea ubicada totalmente por debajo del nivel de la vía; en caso de vías con pendiente, la altura máxima que sobresalga por encima del nivel de la vía no podrá ser superior a 1.10

**TIPOLOGÍA.** Corresponde a la clasificación de una edificación según su uso, su altura en pisos y la normativa de construcción permitida.

**UAF.** Unidad agrícola familiar. Porción mínima de área de terreno que se permite en particiones o desenglobes de predios rurales. Para el municipio de Dosquebradas la UAF mínima son 6 Has.

**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA O RURAL.** Son instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo urbano y rural.

**URBANIZACIÓN:** Es el proceso mediante el cual un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos inherentes a la actividad que se va a desarrollar y disponible para construir de acuerdo con los reglamentos legales vigentes.

**URBANIZADOR RESPONSABLE:** Es la persona natural o jurídica que, en su propio nombre, o en el del propietario de un terreno, directamente emprende o ejecuta una división de dicho globo de terreno y lo acondiciona para la construcción de edificaciones de acuerdo con las disposiciones del presente acuerdo.

**USO:** Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos.

**USO DEL SUELO.** Es la destinación asignada al suelo por el POT municipal, el estatuto de usos del suelo y los planes parciales que lo complementen, de conformidad con las diversas actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo.

**USO PRINCIPAL.** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

**USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO.** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

**USO PROHIBIDO.** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

**USO DEL SUELO NO CONFORME.** Es el uso no permitido que desarrolla una actividad no admitida por cada Plan de Ordenamiento en un lote y que por incompatibilidad con los usos permitidos en un lugar, causa impactos negativos por su localización o naturaleza en un área urbana.

**SUELO DE PROTECCIÓN.** Son las áreas de suelo urbano o rural que por sus características ambientales, forestales, arqueológicas, geotécnicas o por presentar riesgo hídrico o de fenómenos de remoción en masa, se zonifican como protegidos y sin aptitud para el uso urbano en el POT municipal.

**SUELO RURAL.** Es la porción del territorio municipal no apto para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales..

**SUELO URBANO.** Es suelo del municipio constituido por las áreas consolidadas que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, lo que posibilita su urbanización y edificación.

**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión de la ciudad, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.

**ZONA:** Es el área correspondiente a subdivisiones efectuadas para aplicación de los diferentes usos.

**VOLADIZOS:** Es el área de la edificación, que sobresale del paramento oficial de cualquiera de sus fachadas.

**ZONAS DE PLANIFICACIÓN.** Son las áreas conformadas por uno o más barrios, con características homogéneas, contenidas en una Unidad de planeamiento.

## GLOSARIO DEL COMPONENTE DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

**AVALÚO DE REFERENCIA:** Es la estimación del valor de un terreno o inmueble calculado antes del anuncio de un proyecto urbanístico con el propósito de realizar el cálculo de la plusvalía y garantizar un control sobre el valor del suelo para actividades con fines públicos.

**BANCO DE TIERRAS:** Es una estrategia pública que busca generar suelo para la construcción de vivienda para estratos bajos. La entidad estatal correspondiente compra grandes extensiones de tierra -con el propósito de controlar los precios del suelo- y los habilita urbanísticamente -vías, servicios públicos, espacios público, etc.- para efectos de su posterior urbanización. Una vez habilitados los lotes, se ponen en venta para que los constructores privados o las organizaciones de vivienda popular los compren y realicen allí sus proyectos inmobiliarios.

**BIENES DE INTERÉS CULTURAL:** Son los bienes muebles o inmuebles a los que se atribuye tratamiento especial por su valor histórico, artístico, científico, estético o simbólico. Su ocupación tiene restricciones de uso para efectos de garantizar su conservación. Constituyen parte de los determinantes de superior jerarquía del ordenamiento del territorio. La ley 397 de 1997 establece el régimen para su declaratoria y conservación.

**CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO:** Es una modalidad de provisión de vivienda que consiste en la construcción de la misma por parte del propietario del terreno.

**DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS:** Es una figura creada en la Ley 388 de 1997 en virtud de la cual es posible incluir en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen áreas que deben ser construidas prioritariamente. Una vez hecha la declaratoria de desarrollo prioritario el propietario del suelo tiene un tiempo determinado para construir. Si pasado este tiempo no se ha iniciado la construcción, existe la posibilidad de sacar el inmueble a venta forzosa en subasta pública.

**DETERMINANTES DE SUPERIOR JERARQUÍA:** Son normas que de acuerdo con la Ley 388 de 1997 tienen prevalencia en el proceso de ordenamiento y gestión del territorio. Se refieren fundamentalmente a temas relacionados con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de riesgos y amenazas naturales; la conservación, preservación y uso de área e inmuebles considerados de patrimonio cultural; y la localización de infraestructuras básicas para redes viales nacionales y regionales.

**EXPROPIACIÓN:** Es un instrumento que le permite a la entidades estatales obtener la propiedad de un bien sin el consentimiento de su propietario. Se encuentra regulado en la Ley 388 de 1997 y la ley 9 de 1989.

**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO:** Son mecanismos que permiten a las entidades públicas intervenir el mercado del suelo con fines de interés general. Dentro de ellos se encuentran el reajuste de terrenos, la declaratoria de desarrollo prioritario, la expropiación, los derechos de preferencias -bancos de tierra- y la participación en plusvalías.

**LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN:** Es la autorización que otorga el municipio para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones y de urbanización y parcelación de terrenos.

**PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA:** Es una obligación tributaria que surge del incremento del aprovechamiento del suelo generado por un cambio de norma urbanística. La Ley 388 de 1997 establece sus elementos y características esenciales.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Es el principal instrumento de planeación del territorio de los municipios y distritos. De acuerdo con el artículo 9 de la ley 388 de 1997 “se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.”

**PLAN PARCIAL:** De acuerdo con el artículo 19 de la ley 388 de 1997, los planes parciales son “los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones y urbanas especiales...” Dentro de estos planes se definen aspectos relacionados con la delimitación del área objeto del plan, las normas urbanísticas -usos del suelo, densidades, etc-, el espacio



público y los instrumentos de manejo del suelo –captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, entre otros-.

**REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS:** Es un esquema de gestión del suelo establecido en la Ley 388 de 1997 con el que se busca garantizar, como su nombre lo indica, el reparto equilibrado de las cargas y los beneficios del ordenamiento urbano entre sus afectados. La compensación y la transferencia de derechos de construcción son algunos de los mecanismos que sirven para lograr este propósito.

**SUBSIDIO DE VIVIENDA:** De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 3 de 1991, el subsidio de vivienda es “un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla las condiciones...”

**SUELO DE EXPANSIÓN:** Es la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, y que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial. Mientras se hace tránsito al uso urbano este suelo se somete al régimen del suelo rural.

**SUELO DE PROTECCIÓN:** Según el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, es el suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de los usos del suelo –urbano, rural, expansión-, “que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamiento humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.”

**Suelo rural:** Es el suelo que no resulta apto para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales.

**SUELO URBANO:** Es el suelo destinado a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento Territorial que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, gas, telefonía, acueducto y alcantarillado que permite su urbanización y edificación.

**TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN:** Es el que regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada. Busca garantizar coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.

**TRATAMIENTO DE DESARROLLO:** Es un tipo de tratamiento urbanístico que se aplica a la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión.

**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA:** Es un tipo de tratamiento urbanístico establecido que se aplica a la transformación de algunas zonas desarrolladas de la ciudad cuyas estructuras físicas se encuentran inactivas, improductivas o en condiciones de subutilización.

**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, “como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios. “

**URBANISMO:** Se refiere a las condiciones que rodean una solución habitacional y que constituyen requisitos esenciales para el ejercicio del derecho a una vivienda digna. Dentro de estas condiciones se encuentran: el acceso a vías y medios de transporte, conexión a redes de servicios públicos domiciliarios, cercanía de equipamientos públicos – hospitales, colegios, etc - y disponibilidad de espacios públicos.

**URBANIZACIÓN ILEGAL:** Son las edificaciones construidas sin el lleno de los requisitos legales y, dentro de estos, fundamentalmente el de no contar con las licencias urbanística y de construcción correspondientes.

**VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO - VIP:** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos.

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos.

# CONTENIDO.

<b>1</b>	<b>CONTENIDO Y PREVALENCIA DE LOS COMPONENTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....</b>	<b>3</b>
1.1	PRINCIPIOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	3
1.2	FINES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.....	3
1.3	VISION TERRITORIAL.....	4
1.4	PROPÓSITO .....	4
1.5	MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO. OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS .....	4
1.5.1	<i>Objetivos y estrategias generales .....</i>	<i>4</i>
1.5.2	<i>Lineamientos para la definición del modelo de ocupación territorial. ....</i>	<i>6</i>
1.5.3	<i>Objetivos Generales del Modelo de Ocupación del Territorio.....</i>	<i>6</i>
1.5.4	<i>Modelo de ocupación del Territorio.....</i>	<i>6</i>
1.6	CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.....	7
1.6.1	<i>Delimitación del suelo de expansión. ....</i>	<i>8</i>
<b>2</b>	<b>POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS Y PARA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL.....</b>	<b>8</b>
2.1	POLÍTICAS SECTORIALES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO. ...	8
2.1.1	<i>Política Ambiental:.....</i>	<i>8</i>
2.1.2	<i>Política sobre patrimonio cultural: .....</i>	<i>9</i>
2.1.3	<i>Política de movilidad.....</i>	<i>9</i>
2.1.4	<i>Política de Servicios públicos: .....</i>	<i>9</i>
2.1.5	<i>Política de Espacio Público: .....</i>	<i>9</i>
2.1.6	<i>Política de equipamientos colectivos: .....</i>	<i>9</i>
2.1.7	<i>Política de centralidades:.....</i>	<i>9</i>
2.1.8	<i>Política de hábitat y vivienda: .....</i>	<i>9</i>
2.2	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO .....	9
2.2.1	<i>Objetivos y estrategias ambientales .....</i>	<i>9</i>
2.2.2	<i>Objetivo y estrategias para el manejo del patrimonio cultural. ....</i>	<i>10</i>
2.2.3	<i>Objetivos y estrategias del sistema de movilidad. ....</i>	<i>11</i>
2.2.4	<i>Objetivos y estrategias del sistema de Servicios públicos:.....</i>	<i>12</i>
2.2.5	<i>Objetivos y estrategias del sistema de espacio público:.....</i>	<i>13</i>
2.2.6	<i>Objetivos y estrategias para el Sistema de Equipamientos .....</i>	<i>14</i>
2.2.7	<i>Objetivos y estrategias para el Sistema de centralidades.....</i>	<i>15</i>
2.2.8	<i>Objetivos y estrategias para el Sistema de Hábitat y vivienda. ....</i>	<i>16</i>
<b>3</b>	<b>ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL – SISTEMA AMBIENTAL .....</b>	<b>17</b>
3.1	LINEA BASE AMBIENTAL .....	17
3.2	FUNDAMENTOS DE LA NUEVA VISIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL.....	17
3.3	PRINCIPIOS ARTICULADORES DE LAS POTENCIALIDADES AMBIENTALES TERRITORIALES .....	18
3.4	VISIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL.....	18
3.5	POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES PARTICULARES .....	18
3.6	DIAGNÓSTICO .....	19
3.6.1	<i>Problemática ambiental – Diagnóstico .....</i>	<i>19</i>
3.6.1.1	<i>Componente geosférico .....</i>	<i>19</i>
3.6.1.2	<i>Componente hídrico .....</i>	<i>19</i>
3.6.1.3	<i>Componente biótico .....</i>	<i>20</i>
3.6.1.4	<i>Componente antrópico .....</i>	<i>20</i>
3.6.2	<i>Acciones a emprender .....</i>	<i>21</i>
3.6.3	<i>Criterios de zonificación ambiental.....</i>	<i>22</i>
3.7	DEL DETERMINANTE AMBIENTAL - SUELOS DE PROTECCIÓN .....	25
3.7.1	<i>Suelo de protección: Clasificación. ....</i>	<i>25</i>

3.7.2	<i>Suelos de protección en el municipio de Dosquebradas.....</i>	25
3.7.3	<i>Criterios para la identificación, clasificación y definición de los suelos de protección. ....</i>	27
3.7.4	<i>Identificación de los suelos de protección de áreas expuestas a riesgos y amenazas .....</i>	28
3.7.5	<i>Demarcación de los suelos de protección de áreas expuestas a riesgos y amenazas: .....</i>	28
3.7.6	<i>Suelos para la provisión de servicios públicos domiciliarios: .....</i>	28
3.7.7	<i>De la restricción de líneas de alta tensión y poliductos: .....</i>	29
3.7.8	<i>Política y criterios de intervención de los suelos de protección.....</i>	29
3.7.9	<b>NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE .....</b>	29
3.7.9.1	Usos del suelo para los suelos de protección .....	29
3.7.9.2	Principios básicos para la intervención de los suelos de protección. ....	30
3.8	<b>DEL DETERMINANTE AMBIENTAL: GESTION INTEGRAL DEL RECURSO HIDRICO.....</b>	31
3.8.1	<i>Lineamientos para la gestión integral del recurso hídrico.....</i>	31
3.8.2	<i>Políticas para la gestión integral del recurso hídrico.....</i>	31
3.8.3	<i>Objetivos para la gestión integral del recurso hídrico.....</i>	31
3.8.4	<i>Estrategias para la gestión integral del recurso hídrico.....</i>	31
3.8.5	<i>Sectorización hidrográfica .....</i>	32
3.8.5.1	Reconocimiento de la Sectorización Hidrográfica del Municipio: .....	32
3.8.5.2	Usos en las cuencas abastecedoras .....	32
3.8.5.3	Permiso para la intervención de cauces .....	33
3.8.6	<i>Ordenamiento de cuencas.....</i>	33
3.8.6.1	Objetivo Principal de la Ordenación de Cuencas .....	33
3.8.6.2	Reconocimiento del Ordenamiento de la Cuenca del Otún: .....	33
3.8.7	<i>Ordenamiento del recurso hídrico.....</i>	34
3.8.7.1	Objetivo del ordenamiento del recurso hídrico.....	34
3.8.7.2	Ordenación de la calidad del recurso hídrico: .....	34
3.8.7.3	Objetivos de Calidad: .....	34
3.8.8	<i>El recurso hídrico subterráneo.....</i>	34
3.8.9	<i>Saneamiento hídrico en suelo urbano y de expansión.....</i>	35
3.8.9.1	Plan de saneamiento y manejo de vertimientos .....	35
3.8.9.2	Perímetro sanitario .....	35
3.8.9.3	Saneamiento en los suelos de expansión .....	35
3.8.9.4	Saneamiento en procesos constructivos en zonas rurales .....	35
3.8.9.5	PSMV en Centros Poblados rurales y sus zonas de expansión.....	36
3.8.9.6	Saneamiento en la zona rural dispersa.....	36
3.9	<b>DETERMINANTE AMBIENTAL: GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO.....</b>	36
3.9.1	<i>Zonificación de las amenazas y los riesgos: Criterios técnicos para su evaluación y zonificación .....</i>	36
3.9.2	<i>Zonificaciones relacionadas con la amenaza por deslizamientos. ....</i>	37
3.9.3	<i>Zonificación de amenaza hidrológica o por inundaciones.....</i>	37
3.9.4	<i>Zonificación de riesgo geotécnico o por deslizamientos. ....</i>	38
3.9.5	<i>Zonificación de riesgo hidrológico o por inundaciones:.....</i>	38
1.1.1	<i>Clasificación de las amenazas y los riesgos.....</i>	38
3.9.5.1	Clasificación de las amenazas. ....	38
3.9.5.2	Clasificación del Riesgo.....	39
3.9.6	<i>De la amenaza y el riesgo sísmicos .....</i>	40
3.9.7	<i>Mecanismos para la reubicación de los asentamientos en zonas de riesgo no mitigable. ....</i>	40
3.9.7.1	Actualización del Inventario de viviendas en zonas de riesgo.....	41
3.9.8	<i>Obligatoriedad de los estudios técnicos.....</i>	45
3.9.9	<i>Revisión de diseños de obras de estabilización .....</i>	46
3.9.10	<i>Adecuación a la norma de construcción sismorresistente.....</i>	46
3.9.11	<i>Desarrollo de estudios relacionados con la gestión del riesgo. ....</i>	46
3.9.12	<i>Medidas de intervención.....</i>	47
3.9.12.1	Medidas de Intervención para la Amenaza Alta (no mitigable) .....	47
3.9.12.2	Medidas de Intervención para la Amenaza Moderada (mitigable):.....	47
3.9.12.3	Medidas de Intervención para zonas con niveles de Amenaza Baja .....	47
3.9.13	<i>Tratamiento general de las zonas de riesgo. ....</i>	47
3.9.13.1	Medidas de intervención para zonas en riesgo no mitigable .....	48
3.9.13.2	Medidas de intervención para zonas en riesgo mitigable .....	48

3.9.13.3	Incorporación de las medidas de intervención para las zonas en las diversas categorías de Riesgo (No Mitigable, Mitigable y Aceptable) en los instrumentos de planificación.....	49
3.9.14	<i>Tratamiento o intervención de las zonas determinadas como de riesgo geotécnico e hidrológico</i> .....	49
3.9.15	<i>Comité de Control</i> .....	49
3.10	<b>POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA GESTION DEL RIESGO</b> .....	50
3.10.1	<i>Plan municipal para la Gestión Local del Riesgo</i> .....	50
3.10.1.1	Revisión y ajuste del Plan municipal para la Gestión Local del Riesgo.....	50
3.10.1.2	Incorporación del Plan municipal para la Gestión Local del Riesgo de Dosquebradas y sus actualizaciones en el Programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan de Desarrollo Municipal	50
3.10.1.3	Evaluación y seguimiento del Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo de Dosquebradas y sus actualizaciones.....	50
3.10.1.4	Control y valoración del Plan Municipal para la Gestión Local del Riesgo de Dosquebradas y sus actualizaciones.....	51
3.10.2	<i>Estudios existentes que deben ser adoptados y/o reconocidos en el POT Municipal</i> .....	51
3.10.3	<i>Estudios que deben ejecutarse y posteriormente ser adoptados y/o reconocidos</i> .....	52
3.11	<b>RESTRICCIONES DEL COMPONENTE ANTRÓPICO</b> .....	54
3.11.1	<i>Realización de estudios sobre gestión del riesgo</i> .....	54
3.12	<b>DEL DETERMINANTE AMBIENTAL - GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS</b> .....	55
3.12.1	<i>Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos</i> .....	55
3.12.2	<i>Elementos Integrantes del PGIRS Municipal</i> .....	55
3.12.3	<i>Componentes del Plan Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS)</i> .....	56
3.12.4	<i>Objetivo generales y Específicos del PGIRS</i> .....	56
3.12.4.1	Programa de ejecución.....	57
3.12.4.2	Estructura del sistema.....	57
3.12.4.3	Componentes del Sistema para la Gestión Integral de Residuos Sólidos.....	58
3.12.5	<i>Implementación de los PGIRS Municipal y Regional:</i> .....	58
3.12.6	<i>Disposición de desechos sólidos en poblaciones dispersas:</i> .....	58
3.12.7	<i>Acciones de educación ambiental</i> .....	58
3.12.8	<i>Actividades de Alto Impacto Ambiental</i> .....	59
3.12.9	<i>Escombreras</i> .....	59
	<b>LOCALIZACIÓN</b> .....	59
	<b>OBSERVACIONES</b> .....	59
3.12.9.1	Generalidades para la selección de sitios.....	60
3.12.9.2	Estudio de volúmenes de disposición.....	60
3.12.9.3	Sitios potenciales para localización de escombreras.....	60
3.12.9.4	Operación.....	62
3.12.9.5	Abandono o Cierre.....	62
3.13	<b>CONTAMINACIÓN VISUAL</b> .....	62
3.14	<b>MINERÍA</b> .....	63
3.15	<b>ZONAS EXCLUIBLES DE LA MINERÍA</b> .....	63
3.15.1.1	Abandono.....	64
3.15.1.2	Explotación de materiales para construcción en las corrientes hídricas de agua al interior del perímetro urbano.....	64
3.16	<b>DEL DETERMINANTE AMBIENTAL CALIDAD DEL AIRE, EMISIÓN DE CONTAMINANTES Y RUIDO</b> .....	64
3.16.1	<i>Calidad del aire</i> .....	64
3.16.1.1	Acciones sobre la calidad del aire.....	64
3.16.1.2	Emisión de contaminantes: Acciones sobre fuentes móviles.....	65
3.16.1.3	Emisión de contaminantes: Acciones sobre fuentes fijas.....	65
3.16.2	<i>Ruido</i> .....	67
3.16.2.1	Acciones sobre ruido.....	67
3.16.2.2	Localización de actividades transitorias generadoras de ruido.....	67
4	<b>PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO</b> .....	68
4.1	<b>MARCO DE REFERENCIA</b> .....	68

4.2	MARCO LEGAL .....	68
4.3	COMPONENTES DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.....	70
4.3.1	<i>Clasificación de los componentes del patrimonio cultural.....</i>	70
4.3.2	<i>Criterios para la identificación de suelos con alto valor histórico o cultural.....</i>	70
4.4	PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE DOSQUEBRADAS.....	70
4.4.1	<i>Sectores con alto valor histórico en el municipio de Dosquebradas.....</i>	70
4.4.1.1	Sectores de interés patrimonial por alto valor histórico:.....	71
4.4.1.2	Sectores de interés patrimonial por alto valor cultural. ....	72
4.4.1.3	Bienes inmuebles de interés cultural: .....	72
4.5	INTERVENCIONES EN LOS BIENES DE INTERES CULTURAL DEL MUNICIPIO .....	73
4.5.1	<i>Niveles de Conservación en Bienes Inmuebles:.....</i>	73
4.5.2	<i>Tipos de intervención permitidos en bienes inmuebles: .....</i>	73
4.5.3	<i>Niveles de Intervención en inmuebles.....</i>	74
4.5.4	<i>Niveles de intervención en sectores de interés patrimonial.....</i>	75
4.5.5	<i>Tipos de intervención permitidas en sectores de interés patrimonial.....</i>	75
4.5.6	<i>Normas generales para los niveles de conservación en bienes inmuebles de valor patrimonial</i> <i>75</i>	
4.5.7	<i>Normas generales para los sectores de interés patrimonial.....</i>	76
4.5.8	<i>Inmuebles de valor patrimonial en la zona rural .....</i>	77
4.5.9	<i>Normativa para los elementos de valor patrimonial en la zona rural.....</i>	78
4.6	NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL DEL MUNICIPIO .....	78
4.6.1	<i>Tipo de intervenciones permitidas en bienes inmuebles de interés patrimonial.....</i>	78
4.6.2	<i>Tipo de intervenciones permitidas en sectores de interés cultural. ....</i>	78
4.6.3	<i>Tipo de intervenciones permitidas en sectores de interés histórico. ....</i>	78
4.7	OTRAS DISPOSICIONES .....	79
4.7.1	<i>Responsabilidad en la protección de los bienes inmuebles de valor patrimonial .....</i>	79
4.7.2	<i>Plan especial de protección patrimonial.....</i>	79
<b>5</b>	<b>SISTEMA DE MOVILIDAD .....</b>	<b>80</b>
5.1	DIAGNÓSTICO.....	80
5.1.1	<i>Análisis del sistema vial en el primer POT (Acuerdo 014 de 2000). ....</i>	80
5.1.2	<i>Elementos estructurantes.....</i>	81
5.2	COMPONENTES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD .....	81
5.2.1	<i>Subsistema vial .....</i>	82
5.2.2	<i>Subsistema de Transporte.....</i>	83
5.2.3	<i>Componentes del subsistema vial.....</i>	83
5.2.3.1	Red vial regional. ....	83
5.2.3.2	Red vial metropolitana. ....	83
5.2.3.3	Red vial Arterial Principal:.....	84
5.2.3.4	Red vial Arterial Secundaria .....	84
5.2.3.5	Red vial Colectora.....	84
5.2.3.6	Red vial Local .....	84
5.2.3.7	Red vial Rural.....	85
5.2.3.8	Red vial Peatonal.....	85
5.2.3.9	Red vial de ciclo-rutas.....	85
5.2.3.10	Red de Intersecciones. ....	85
5.2.3.11	Red vial de movilidad urbano - regional. ....	86
5.2.3.12	Nodos Articuladores entre el sistema de comunicación Urbano - Rural y el sistema de comunicación Regional: 86	
5.2.3.13	Red vial Urbano – Rural .....	86
5.2.4	<i>Componentes del subsistema de Transporte.....</i>	87
5.3	DIMENSIONAMIENTO DEL SUB-SISTEMA VIAL.....	87
5.3.1	<i>Dimensionamiento de los componentes de la red vial regional .....</i>	87
5.3.2	<i>Dimensionamiento de los componentes de la red vial arterial principal. ....</i>	87
5.3.3	<i>Dimensionamiento de los componentes de la red vial arterial secundaria. ....</i>	88
5.3.4	<i>Dimensionamiento de los componentes de la red vial colectora.....</i>	88
5.3.5	<i>Dimensionamiento de los componentes de la red vial local.....</i>	88
5.3.6	<i>Dimensionamiento de los componentes de la red de movilidad peatonal y ciclo-rutas .....</i>	89

5.3.7	<i>Dimensionamiento de los componentes de la red vial rural.....</i>	90
5.3.8	<i>Dimensionamiento de los componentes de la red de intersecciones. ....</i>	90
5.3.9	<i>Lineamientos para la intervención de los componentes del subsistema vial.....</i>	93
5.3.9.1	Lineamientos generales para la intervención de espacios peatonales en componentes del subsistema vial.....	93
5.3.9.2	Parámetros generales de habitabilidad para los espacios peatonales: .....	94
5.3.9.3	Lineamientos generales para el manejo del espacio público en los corredores de rutas alimentadoras del sistema integrado de transporte masivo.....	95
5.3.9.4	Ejes viales y medición de retiros .....	95
5.3.9.5	Correspondencia jerárquica y funcional entre las mallas del Subsistema Vial .....	96
5.3.9.6	Ajustes al Trazado del Subsistema Vial: .....	96
5.3.9.7	Ajustes a la distribución de secciones del Subsistema Vial: .....	96
5.3.9.8	Continuidad de la Malla Vial .....	96
5.3.9.9	Vías obligadas del sistema de movilidad.....	96
5.3.9.10	Vinculación a la malla urbana.....	97
5.3.9.11	Construcción de vías, andenes y zonas verdes. ....	97
5.3.9.12	Reserva de fajas para cesiones viales en los procesos de urbanización.....	97
5.3.9.13	Calzadas de servicio.....	97
5.3.9.14	Reserva para intersecciones viales .....	97
5.3.9.15	Zonas verdes, andenes y antejardines .....	98
5.3.9.16	Movilidad y transporte público .....	98
5.3.9.17	Accesos vehiculares a predios con frente a vías de la malla arterial principal y secundaria .....	98
5.3.9.18	Prohibición de estacionamientos:.....	99
5.3.9.19	Acceso a estacionamientos: .....	100
5.3.9.20	Zonas de estacionamiento permitido en vía: .....	100
5.3.9.21	Estacionamiento en subsuelo .....	100
5.3.9.22	Estudios de tránsito.....	101
5.3.9.23	Conservación de la estructura vial en áreas con planteamientos urbanísticos aprobados.....	101
5.3.9.24	Conservación de las secciones de las calzadas existentes .....	101
5.3.9.25	Autorización para modificar una vía peatonal.....	101
5.3.9.26	Ajustes a los Componentes del Subsistema Vial.....	101
5.3.9.27	Diseño de las vías .....	101
5.3.9.28	Circulación peatonal sobre puentes vehiculares.....	102
<b>6</b>	<b>SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS .....</b>	<b>102</b>
6.1	CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	102
6.1.1	<i>Servicio público de acueducto.....</i>	102
6.1.2	<i>Servicio público de alcantarillado.....</i>	102
6.1.3	<i>Servicio público de energía .....</i>	103
6.1.4	<i>Servicio de alumbrado público.....</i>	103
6.1.5	<i>Servicio público de aseo.....</i>	103
6.1.6	<i>Servicio público de gas natural y GLP:.....</i>	104
6.1.7	<i>Servicio público de telecomunicaciones.....</i>	104
6.2	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS.....	104
6.2.1	<i>Certificación sobre disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.....</i>	104
6.2.2	<i>Cesión obligatoria de redes de servicios.....</i>	105
6.2.3	<i>Ajuste a las disposiciones de orden nacional para los entes prestadores de servicios de orden comunitario .....</i>	105
6.2.4	<i>Manejo de residuos sólidos en suelo rural.....</i>	105
<b>7</b>	<b>SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.....</b>	<b>105</b>
7.1	MARCO DE REFERENCIA .....	106
7.1.1	<i>Elementos constitutivos y complementarios del sistema de espacio público.....</i>	106
7.1.1.1	Elementos constitutivos naturales del sistema de espacio público: .....	107
7.1.1.2	Elementos constitutivos artificiales o contruidos del espacio público .....	107
7.1.1.3	Elementos constitutivos complementarios del espacio público .....	108
7.2	DIAGNÓSTICO .....	108
7.2.1	<i>Situación actual.....</i>	109
7.2.2	<i>Inventario de elementos constitutivos del sistema de espacio público.....</i>	109

7.2.2.1	Parques municipales y locales.....	109
7.2.2.2	Áreas de Manejo Especial.....	109
7.2.2.3	Corredores ambientales.....	110
7.2.2.4	Zonas de Restricción Ambiental.....	111
7.2.2.5	Parques Metropolitanos.....	111
7.2.2.6	Parques Municipales.....	111
7.2.2.7	Parques de escala comunal.....	112
7.2.2.8	Parques de escala barrial.....	112
7.3	FORMULACIÓN.....	115
7.3.1	<i>Indicadores y metas de cobertura para el sistema de espacio público.....</i>	115
7.3.2	<i>Proyectos específicos.....</i>	115
7.3.3	<i>Articulación con el subsistema vial.....</i>	116
7.3.4	<i>Manejo de los elementos constitutivos del espacio público.....</i>	116
7.3.4.1	Criterios generales para el manejo de los elementos naturales y artificiales constitutivos del espacio público.....	116
7.3.4.2	Tipos de actuación sobre los elementos constitutivos artificiales del espacio público.....	117
7.3.4.3	Criterios generales para el manejo de los elementos complementarios constitutivos del espacio público.....	117
7.3.4.4	Intervención sobre elementos constitutivos del sistema de espacio público:.....	117
7.3.5	<i>Determinantes generales para la configuración, diseño y construcción de los componentes del espacio público.....</i>	118
7.4	NORMATIVA GENERAL APLICABLE A LOS ESPACIOS PUBLICOS.....	118
7.4.1	<i>Requisitos de áreas para parques según escala y cobertura.....</i>	118
7.4.2	<i>Manejo del espacio público en las plazas y plazoletas.....</i>	118
7.4.3	<i>Manejo del espacio público en las zonas verdes.....</i>	118
7.4.4	<i>Normas aplicables a los espacios públicos verdes y recreativos en el territorio municipal. .</i>	118
7.4.5	<i>Determinantes generales para la utilización subterránea de los espacios públicos que conforman el sistema de plazas, parques y zonas verdes:.....</i>	119
7.4.6	<i>Normas generales para los espacios peatonales.....</i>	119
7.4.7	<i>Normas generales para el amoblamiento urbano.....</i>	120
7.4.8	<i>Normas para otros elementos que conforman el espacio público.....</i>	121
7.4.8.1	Normas aplicables a los antejardines.....	121
7.5	APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO.....	122
7.5.1.1	Tipos de aprovechamientos del espacio público.....	122
7.5.1.2	Manejo de los recursos provenientes del aprovechamiento del espacio público.....	123
7.5.2	<i>Requisitos generales de área de predios con destino a equipamiento colectivo.....</i>	123
8	SISTEMA DE CENTRALIDADES.....	123
8.1	JERARQUÍA, COBERTURA Y LOCALIZACIÓN.....	123
8.2	IDENTIFICACIÓN DE CENTRALIDADES.....	124
8.3	CREACIÓN DE NUEVAS CENTRALIDADES.....	124
9	VIVIENDA Y HÁBITAT.....	125
9.1	CRITERIOS ORIENTADORES DEL SISTEMA HABITACIONAL.....	125
9.2	PROGRAMAS DEL SISTEMA HABITACIONAL.....	125
9.3	PARTICIPACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	127
9.3.1	<i>Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social (vis) o de interés prioritario (vip) en tratamiento de desarrollo.....</i>	127
9.3.2	<i>Parámetros para la localización de VIS.....</i>	127
9.4	CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA URBANA.....	128
9.4.1	<i>Parámetros de habitabilidad.....</i>	128
10	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.....	129
10.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	129
10.1.1	<i>Procesos de urbanización en suelo urbano.....</i>	129
10.1.2	<i>Procesos de urbanización en suelo de expansión urbana.....</i>	130
10.1.3	<i>Clasificación de los diferentes procesos de desarrollo urbanístico.....</i>	130
10.2	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	130

10.2.1	<i>Cesiones en los procesos de urbanización.</i>	130
10.2.2	<i>Autorizaciones ambientales para las actuaciones urbanísticas.</i>	130
10.2.3	<i>Estudios geotécnicos requeridos para los procesos de urbanización y/o construcción.</i>	130
10.2.4	<i>Protección del patrimonio cultural.</i>	131
10.2.5	<i>Vinculación a la red vial</i>	131
10.2.6	<i>Densidades.</i>	131
10.3	<b>NORMAS PARA DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN LOCALIZADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN</b>	132
10.3.1	<i>Concepto de Desarrollo por Construcción.</i>	132
10.3.2	<i>Desarrollos aprobados con anterioridad a la vigencia de este POT.</i>	132
10.3.3	<i>Disposiciones generales</i>	133
10.3.4	<i>Normas relacionadas con el medio ambiente y el espacio público:</i>	133
10.3.4.1	Integración de las edificaciones hacia el espacio público	133
10.3.4.2	Condiciones mínimas de accesibilidad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones	133
10.3.4.3	Intervención y ocupación del espacio público.	134
10.3.4.4	Utilización de las zonas verdes o de amoblamiento y de los andenes como espacio de estacionamiento	134
10.3.4.5	Cerramientos.	134
10.3.4.6	Antejardines.	135
10.3.4.7	Aislamientos y retiros de construcción	136
10.3.5	<i>Alturas.</i>	136
10.3.5.1	Alturas mínimas y máximas para uso Residencial (R):	136
10.3.5.2	Para uso Comercial ( C ):	137
10.3.5.3	Para uso de Servicios ( S ):	137
10.3.5.4	Para uso de Equipamientos colectivos:	138
10.3.5.5	Para uso industrial:	138
10.3.6	<i>Volumetría.</i>	138
10.3.6.1	Voladizos	138
10.3.7	<i>Lotes mínimos</i>	139
10.3.7.1	Frente mínimo para edificaciones en esquina:	139
10.3.8	<i>Estacionamientos.</i>	139
10.3.8.1	Condiciones generales para áreas de parqueo:	139
10.4	<b>NORMAS SOBRE SEGURIDAD FÍSICA Y DE FUNCIONALIDAD PARA LOS DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS LOCALIZADOS EN TODOS LOS SUELOS</b>	141
10.4.1	<i>Seguridad en las actividades y áreas de riesgo tecnológico potencial.</i>	141
10.5	<b>NORMAS PARA DESARROLLOS LOCALIZADOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA</b>	142
10.5.1	<i>Conceptos básicos de los Planes Parciales</i>	142
10.5.2	<i>Reglamentación específica para los planes parciales</i>	142
10.5.2.1	Condiciones para la aprobación de un plan parcial	142
10.5.2.2	Área mínima de planificación para un plan parcial.	143
10.5.2.3	Obligaciones urbanísticas en planes parciales.	143
10.5.2.4	Asignación de los beneficios o derechos urbanísticos.	143
10.5.2.5	Unidades de Actuación Urbanística	143
10.5.2.6	Pre-existencias	143
10.5.2.7	Otorgamiento de licencias en planes parciales	144
10.5.3	<i>Participación, concertación y corresponsabilidad en los planes parciales</i>	144
10.5.3.1	Concertación de los Planes Parciales con la Autoridad Ambiental	144
10.5.4	<i>Confluencia de planes en un sector</i>	145
10.5.5	<i>Áreas con planes parciales adoptados</i>	145
10.6	<b>NORMAS GENERALES PARA URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL</b>	145
10.6.1	<i>Desenglobes en el área rural del municipio</i>	145
10.6.2	<i>Normas para construcción en suelo rural.</i>	145
10.7	<b>PROHIBICIÓN, RELOCALIZACIÓN, TRANSITORIEDAD Y REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO ESTABLECIDOS Y CONSOLIDADOS NO PERMITIDOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL</b>	146
10.7.1.1	Usos del suelo ya establecidos catalogados como prohibidos.	146
10.8	<b>NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA REGULACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS CON USOS ESTABLECIDOS CATALOGADOS COMO PROHIBIDOS</b>	146



10.8.1	Normas de carácter genérico para la regulación de los establecimientos con usos establecidos catalogados como prohibidos.....	147
10.8.2	Normas de carácter tipológico para la regulación de los establecimientos con usos establecidos catalogados como prohibidos:.....	147
10.8.3	Normas urbanísticas específicas aplicables a los usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos.....	148
10.8.3.1	Tipos de incompatibilidad o conflicto.....	148
10.8.3.2	Elementos para análisis de la permanencia y/o temporalidad de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos. ....	149
10.8.3.3	Permanencia de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos	149
10.8.3.4	Temporalidad de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos	150
<b>11</b>	<b>ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA .....</b>	<b>151</b>
11.1	ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES EN SUELOS URBANO Y DE EXPANSIÓN....	151
11.1.1	Obligación de cesión gratuita de áreas para espacio público y equipamientos.....	151
11.2	OPCIONES PARA CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN GRATUITA PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS EN DESARROLLOS NO SUJETOS A PLAN PARCIAL .....	151
11.2.1	Entrega de las áreas y construcciones a ceder.....	152
11.2.2	Destinación de los dineros producto de compensación de obligaciones de cesión.....	152
11.3	ÁREAS DE CESIÓN EN LOS USOS COMERCIALES, SERVICIOS, INDUSTRIALES Y EQUIPAMIENTOS .....	152
11.4	ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA EN SUELO RURAL.....	153
11.5	NORMAS GENERALES SOBRE DISEÑO DE ÁREAS DE CESIÓN .....	153
11.5.1	Diseños de las áreas verdes recreacionales y de equipamiento a ceder. ....	153
11.5.2	Entrega de las áreas y construcciones a ceder.....	153
11.6	COMITÉ TÉCNICO EVALUADOR DE ÁREAS DE CESIÓN.....	153
<b>12</b>	<b>USOS DEL SUELO.....</b>	<b>154</b>
12.1	MARCO DE REFERENCIA .....	154
12.2	SITUACIÓN ACTUAL : LA NORMATIVA VIGENTE.....	155
12.3	DIAGNÓSTICO .....	156
12.3.1	Usos generadores de conflicto.....	156
12.3.1.1	Zonas de atención prioritaria por conflictos en los usos del suelo .....	156
12.4	CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN .....	156
12.4.1	Disposiciones generales sobre jerarquización normativa.....	157
12.5	PROPUESTAS ESPECÍFICAS SOBRE ÁREAS CON CONFLICTO DE USOS .....	157
12.5.1	Para la zona del Plan Parcial Centro: .....	157
12.5.2	Para la zona de Lagos de La Pradera:.....	157
12.5.3	Para el Corredor El nudo- Represa – La Badea .....	158
12.5.4	Para la zona de la Troncal de occidente .....	159
12.5.5	Para los Ejes estructurantes primarios .....	160
12.5.6	Para las Áreas de nuevos desarrollos .....	160
12.5.7	Asignación de tratamientos a sectores desarrollados. ....	161
12.6	CLASIFICACIÓN DEL SUELO PARA LA ASIGNACIÓN DE NORMAS DE USO. ....	161
12.7	TRATAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN .....	161
12.7.1	Tratamientos.....	161
12.7.2	Tratamiento de Renovación Urbana.....	162
12.7.3	Tratamiento de Mejoramiento Integral. ....	162
12.7.4	Tratamiento de Consolidación. ....	162
12.7.5	Tratamiento de Conservación.....	162
12.7.6	Requerimientos para la ubicación de actividades.....	162
12.7.7	Definición de las unidades de Planeamiento (UP).....	162
12.7.8	Reglamentación de usos en las unidades de planeamiento urbano (UPU). ....	163
12.7.9	Criterios específicos para la planificación de las unidades de planeamiento urbano .....	163
12.7.10	Clasificación de las Unidades de planeamiento urbano (UPU).....	163
12.7.11	Determinación de las unidades de planeamiento Urbano (UPU).....	163

12.7.12	<i>Zonas de ejes estructurantes generadores de norma.....</i>	164
12.7.13	<i>Unidades de planeamiento rural (UPR).....</i>	164
12.7.14	<i>Conformación de las unidades de planeamiento rural (UPR).....</i>	164
12.7.15	<i>Centros poblados rurales .....</i>	164
12.7.16	<i>Asentamientos menores .....</i>	165
12.8	DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO.....	166
12.8.1	<i>Categorías generales de uso.....</i>	166
12.8.2	<i>Usos del Suelo en el territorio municipal.....</i>	166
12.8.3	<i>Sistema de clasificación de los usos específicos.....</i>	166
12.8.4	<i>Criterios para la asignación de usos del suelo.....</i>	167
12.9	DEFINICIÓN DE USO RESIDENCIAL.....	167
12.9.1	<i>CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN DE VIS.....</i>	170
12.10	DEFINICIÓN DE USO COMERCIAL .....	170
12.11	DEFINICIÓN DEL USO DE SERVICIOS (S) .....	173
12.12	DEFINICIÓN DE USO INDUSTRIAL DEL SUELO (I): .....	175
12.12.1	<i>Condiciones generales para la localización de usos industriales: .....</i>	176
12.13	DEFINICIÓN DE USO DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO (E.C.).....	177
12.13.1	<i>Otros establecimientos para equipamiento colectivo:.....</i>	179
12.13.2	<i>Subsistemas: .....</i>	179
12.14	DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO 179	
12.14.1	<i>Usos del suelo al interior de las unidades de planeamiento (UPU).....</i>	179
12.14.2	<i>Zonas de planificación en suelo de expansión urbana. ....</i>	182
12.14.3	<i>Zonas de planificación para uso múltiple sobre ejes estructurantes. ....</i>	183
12.14.4	<i>Clasificación de las Zonas Residenciales .....</i>	183
12.14.4.1	<i>Actividades económicas anexas a la vivienda.....</i>	183
12.14.4.2	<i>Locales Independientes en Áreas Residenciales .....</i>	184
12.15	DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS EN SUELO RURAL .....	184
12.15.1.1	<i>Criterios para la reglamentación de los usos del suelo en las UPR: .....</i>	184
12.16	DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO URBANÍSTICO .....	185
12.16.1.1	<i>Grandes superficies.....</i>	185
12.16.1.2	<i>Criterios generales para la localización de estaciones de servicio: .....</i>	185
12.16.2	<i>Criterios generales para la localización de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines: .....</i>	186
12.16.3	<i>Criterios generales para la localización de estaciones base de telefonía móvil .....</i>	186
12.16.4	<i>Criterios generales para la localización de establecimientos dedicados al almacenamiento, comercialización y distribución de gas licuado del petróleo –glp. ....</i>	188
12.17	DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO INDUSTRIALES .....	188
12.17.1	<i>Criterios para la localización de actividades industriales .....</i>	188
12.17.2	<i>Clasificación de industrias para ubicación en las unidades planeamiento y en zonas de expansión urbana: .....</i>	189
12.17.3	<i>Impactos atmosféricos de las actividades industriales. ....</i>	189
12.17.4	<i>Condiciones para la localización de usos industriales en suelo rural .....</i>	189
12.18	USOS DEL SUELO ESTABLECIDOS CATALOGADOS COMO PROHIBIDOS:.....	189
12.19	REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO ESTABLECIDOS Y CONSOLIDADOS NO PERMITIDOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.....	190
12.19.1.1	<i>Usos del suelo ya establecidos catalogados como prohibidos.....</i>	190
12.20	NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA REGULACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS CON USOS ESTABLECIDOS CATALOGADOS COMO PROHIBIDOS.....	190
12.20.1	<i>Normas de carácter genérico para la regulación de los establecimientos con usos establecidos catalogados como prohibidos .....</i>	190
12.20.2	<i>Normas de carácter tipológico para la regulación de los establecimientos con usos establecidos catalogados como prohibidos:.....</i>	191
12.20.3	<i>Normas urbanísticas específicas aplicables a los usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos .....</i>	192

12.20.3.1	Tipos de incompatibilidad o conflicto.....	192
12.20.3.2	Elementos para análisis de la permanencia y/o temporalidad de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos.....	193
12.20.3.3	Permanencia de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos	193
12.20.3.4	Temporalidad de los establecimientos con usos del suelo establecidos catalogados como prohibidos	194
<b>13</b>	<b>GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>195</b>
13.1	SISTEMAS DE PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	195
13.1.1	<i>Planes maestros.....</i>	195
13.1.1.1	Contenido de los planes maestros.....	195
13.1.1.2	Procedimiento de aprobación de los planes maestros.....	195
13.1.2	<i>Unidades de Planeamiento.....</i>	196
13.1.2.1	Conformación de las Unidades de Planeamiento Urbano (UPU).....	196
13.1.2.2	Reglamentación de las Unidades de Planeamiento Urbano (UPU).....	196
13.1.2.3	Unidades de Planeamiento Rural (UPR).....	197
13.1.2.4	Conformación de las Unidades de Planeamiento Rural (UPR).....	197
13.1.2.5	Reglamentación de las Unidades de Planeamiento Rural (UPR).....	197
13.1.2.6	Base de las unidades de planeamiento.....	198
13.1.2.7	Objetivos de las unidades de planeamiento.....	198
13.1.2.8	Objeto y fases de las Unidades de Planeamiento.....	198
13.1.2.9	Contenido de la formulación de las Unidades de Planeamiento.....	199
13.1.2.10	Procedimiento de aprobación de las unidades de planeamiento.....	199
13.1.3	<i>Planes Locales.....</i>	200
13.1.4	<i>Planes de Implantación:.....</i>	200
13.1.4.1	Objetivo de los planes de implantación.....	200
13.1.4.2	Usos obligados a formular planes de implantación.....	200
13.1.4.3	Parámetros que deben contener los planes de implantación.....	200
13.1.4.4	Etapas para la expedición del plan de implantación.....	200
13.1.5	<i>Planes de Regularización:.....</i>	201
13.1.5.1	Objetivos de los planes de regularización.....	201
13.1.5.2	Solicitantes de planes de regularización.....	201
13.1.5.3	Etapas para la aprobación de los planes de regularización.....	201
13.2	PLANES PARCIALES.....	202
13.2.1	<i>Conceptos básicos de los Planes Parciales:.....</i>	202
13.2.2	<i>Suelos sujetos a la formulación de plan parcial:.....</i>	202
13.2.3	<i>Reglamentación específica para los planes parciales:.....</i>	203
13.2.4	<i>Condiciones para la aprobación de un plan parcial.....</i>	203
13.2.5	<i>Concertación de los Planes Parciales con la Autoridad Ambiental:.....</i>	203
13.2.6	<i>Área mínima de planificación para un plan parcial:.....</i>	203
13.2.7	<i>Obligaciones urbanísticas en planes parciales:.....</i>	204
13.2.8	<i>Asignación de los beneficios o derechos urbanísticos:.....</i>	204
13.2.9	<i>Unidades de Actuación Urbanística:.....</i>	204
13.2.10	<i>Otorgamiento de licencias en planes parciales:.....</i>	204
13.2.11	<i>Participación, concertación y corresponsabilidad en los planes parciales:.....</i>	204
13.2.12	<i>Confluencia de planes en un sector:.....</i>	205
13.2.13	<i>Áreas con planes parciales adoptados:.....</i>	205
13.2.14	<i>Pre-existencias:.....</i>	205
13.3	POLÍTICA DE GESTIÓN DEL SUELO: .....	206
13.4	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN;.....	206
13.5	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS:.....	207
13.5.1	<i>Cargas:.....</i>	207
13.5.2	<i>Beneficios:.....</i>	208
13.5.3	<i>Distribución equitativa de las cargas.....</i>	208
13.6	INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.....	208
13.7	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO .....	208
13.7.1	<i>Base legal de los instrumentos de gestión y financiación.....</i>	209
13.8	OTROS INSTRUMENTOS .....	210

13.8.1.1	Condición en la elaboración de avalúos.....	210
13.8.1.2	Prioridad a la expropiación por vía administrativa.....	210
<i>13.8.2</i>	<i>INSTRUMENTOS DE GESTIÓN .....</i>	<i>211</i>
13.8.2.1	De intervención sobre el derecho de propiedad .....	211
13.8.2.2	De distribución equitativa de cargas y beneficios del ordenamiento urbano.....	211
13.8.2.3	Sistemas de gestión para el reparto equitativo de cargas y beneficios sobre la estructura predial en el desarrollo de las unidades de actuación urbanística.....	211