

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO EN SUELO URBANO, SUBURBANO, RURAL Y DE EXPANSIÓN URBANA.

TABLA DE CONTENIDO

2. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO EN SUELO URBANO, SUBURBANO, RURAL Y DE EXPANSIÓN URBANA.	355
---	------------

2.1 SUELO URBANO.	357
--------------------------	------------

2.2 SUELO DE EXPANSIÓN.	360
--------------------------------	------------

2.2.1 ZONA DE EXPANSIÓN LAME.	360
-------------------------------	-----

2.2.2 ZONA DE EXPANSIÓN SAN BERNARDINO.	361
---	-----

2.2.3 ZONA DE EXPANSIÓN EL ALJIBE	362
-----------------------------------	-----

2.3 SUELO RURAL.	363
-------------------------	------------

2.4 SUELO SUBURBANO.	364
-----------------------------	------------

2. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO EN SUELO URBANO, SUBURBANO, RURAL Y DE EXPANSIÓN URBANA.

De acuerdo con la Ley 388/97 los suelos del Territorio Municipal se clasifican en: suelo urbano, suelo de expansión, suelo rural y suelo suburbano. En los Capítulos 4 y 5 se hace una descripción detallada de los componentes urbano y rural, respectivamente. A continuación se hace una breve definición de cada uno de ellos y se describe la propuesta de clasificación del POT para el Municipio de Popayán.

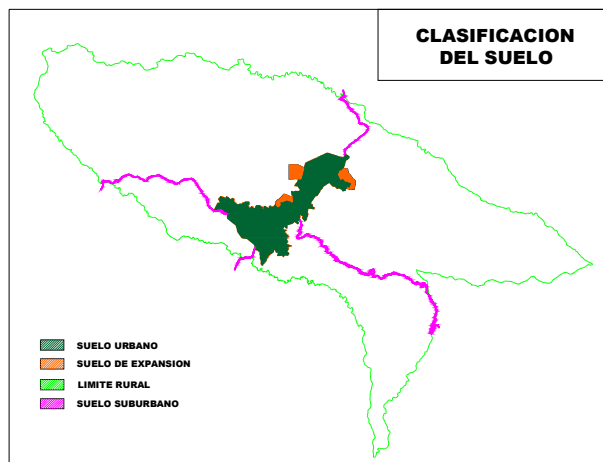


Figura No. 1 Clasificación del suelo – Municipio de Popayán.

2.1 Suelo urbano.

Se definen como suelo urbano:

- Los suelos destinados a usos urbanos y que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado, energía y con aptitud de ser urbanizados.
- Los suelos con proceso de urbanización incompleto con posibilidad de consolidación.

El perímetro según el Decreto 228/94 comprende 2821 hectáreas. En el perímetro urbano propuesto en el POT se formula una reducción de 96 hectáreas con un área urbana total de 2725 hectáreas, en razón de que se excluyen las áreas ambientalmente ricas y de protección ecológica, las áreas que por sus altas pendientes resultaría costoso y peligroso para el desarrollo urbano, zonas con procesos de urbanización incompleta que no se encuentran cobijadas dentro del perímetro sanitario y zonas que presentan características rurales. Además, el perímetro urbano se delimitó siguiendo elementos físicos factibles de localizar y de reconocer en campo como son las vías, cuerpos de agua, topografía natural del terreno, etc, con el propósito de que resulte fácil su restitución, sin la ayuda de equipos de localización modernos como el GPS, existiendo puntos que fue imposible delimitarlos

así y con la idea de no sacar del suelo urbano algunos terrenos que están cobijados por el perímetro sanitario. El perímetro urbano se delimita de la siguiente forma:

Parte de la intersección del río Cauca con la variante en el punto 1 (X= 1049272.7907, Y= 764120.7714); continúa por la margen izquierda del Río Cauca hasta el puente de la vía que conduce a Julumito en el punto 2 (X= 1048217.5827, Y= 764567.4768), continua por la carrera 56 hasta el lindero norte de la urbanización Lomas de Granada, sigue por este lindero en dirección occidente hasta la carrera 59 bordeando la urbanización Lomas de Granada hasta interceptar la vía que conduce al Tambo en el punto 3 (X= 1047722.1866, Y= 763499.4131), continua por esta vía en sentido oriente hasta la intersección con la variante en el punto 4 (X= 1048729.6840, Y= 763260.1530), continua por la prolongación de esta vía hacia el sur hasta encontrarse con la vía Panamericana en la intersección de la transversal 17 con la variante en el punto 5 (X= 1050905.2112, Y= 760623.2198); se sigue hacia el sur hasta el cruce con la quebrada Pubús en el punto 6 (X= 1050895.2014, Y= 760492.0934), sigue por la quebrada Pubús hasta la calle 33 en el punto 7 (X= 1051355.5950, Y= 759323.7410); continúa por esta vía hasta interceptar la carrera 3ª en el sector del Boquerón en el punto 8 (X= 1051403.1849, Y= 759302.9511); sigue por una franja paralela a la carrera 3ª en sentido sur – norte con un ancho de 40 mts, hasta el punto 9 (X= 1052219.3018, Y= 760256.6904) desde punto se sigue por el perímetro sanitario en las siguientes coordenadas: punto 10 (X= 1052297.7417, Y= 760306.3966), punto 11 (X= 1052315.5657, Y= 760427.4325), punto 12 (X= 1052361.3782, Y= 760493.0659), punto 13 (X= 1052422.4617, Y= 760445.7489), punto 14 (X= 1052443.8407, Y= 760370.9573), punto 15 (X= 1052515.6137, Y= 760250.3750), punto 16 (X= 1052604.1844, Y= 760282.4285), punto 17 (X= 1052651.3741, Y= 760198.7445), punto 18 (X= 1052582.2205, Y= 760004.9987), punto 19 (X= 1052968.6064, Y= 760003.5859), punto 20 (X= 1053029.6496, Y= 759947.0373) hasta intersectar la quebrada Las dos Aguitas en el punto 21 (X= 1053243.2645, Y= 760076.2951), sigue por esta quebrada hasta el punto 22 (X= 1053382.6472, Y= 760033.9058), sigue por la línea del perímetro sanitario en los puntos 23 (X= 1053486.8382, Y= 760134.3718), punto 24 (X= 1053456.2966, Y= 760238.1641), punto 25 (X= 1053386.0508, Y= 760259.5331) hasta la intersección con la calle 17 en el punto 26 (X= 1053325.1360, Y= 760317.0234), sigue por esta calle por el lindero posterior de los barrios “Los andes”, “El Lago” y “Avelino UI” hasta la calle 11, sigue por esta vía hasta la carrera 6E; se sigue por la prolongación de la carrera 6E hacia el norte hasta la prolongación de la calle 5ª, vía que conduce a Belén; continúa por esta vía hasta la intersección con la vía que conduce a la iglesia de “Belén”, se sigue por esta vía hasta el camino que conduce a el cerro de “Las tres cruces”; se sigue por este camino bordeando la Industria Licorera del Cauca hasta interceptar la calle 3 en el barrio “La Pamba” en el punto 27 (X= 1053214.7630, Y= 761680.0240); sigue hasta el punto 28 (X= 1053219.2155, Y= 761746.6661) en el barrio “El Refugio”; continúa por la carrera 2E bordeando este barrio; sigue por la vía que conduce al Rincón Payanés, bordeando la urbanización “Caldas”, hasta interceptar la carrera 2ª; siguiendo por esta hasta la intersección con la vía interna de la facultad de ingeniería de la Universidad del Cauca, se sigue por esta vía hasta encontrarse nuevamente con la carrera 2ª; se sigue por esta vía en sentido oriente hasta el punto 29 (X= 1053910.2260, Y= 762643.4107) sigue por el perímetro sanitario por los puntos 30 (X= 1054074.3438, Y= 762521.8075), punto 31 (X= 1054133.5716, Y= 762471.3781), punto 32 (X= 1054182.9281, Y= 762471.3781), punto 33 (X= 1054238.8653, Y= 762554.6962), punto 34 (X= 1054187.3153, Y= 762606.2218), punto 35 (X= 1054158.7982, Y= 762629.2439), punto 36 (X= 1054132.4748, Y= 762645.6882), punto 37 (X= 1054118.2162, Y= 762673.0955),

punto 38 (X= 1054132.4748, Y= 762696.1179), punto 39 (X= 1054212.5419, Y= 762724.6211), punto 40 (X= 1054279.4473, Y= 762718.0434), punto 41 (X= 1054335.3847, Y= 762753.1246), hasta intersectar la calle 25N en el punto 42 (X= 1054381.1921, Y= 762757.5151), sigue por esta vía en sentido norte hasta el punto 43 (X= 1054265.3191, Y= 762868.8030), continua en línea recta por los puntos 44 (X= 1054270.9807, Y= 762887.9117), punto 45 (X= 1054344.3060, Y= 762902.5580), hasta intersectar el Río Molino en el punto 46 (X= 1054313.7500, Y= 763029.0625), sigue aguas abajo hasta intersectar la vía carrera 1E en el punto 47 (X= 1054402.1250, Y= 763165.4375), continúa al sur por esta vía hasta el punto 48 (X= 1054690.1250, Y= 762681.1875), sigue en línea recta hasta el punto 49 (X= 1054816.3750, Y= 762777.6250) hasta interceptar el río Molino en el punto 50 (X= 1054842.8750, Y= 762847.4375), continua aguas abajo hasta interceptar una vía en el punto 51 (X= 1054815.0000, Y= 762897.6875), hacia el occidente hasta el punto 52 (X= 1054925.8750, Y= 763104.8750), sigue en línea recta por los puntos 53 (X= 1054929.8750, Y= 763109.8125), punto 54 (X= 1054963.7500, Y= 763199.2500), punto 55 (X= 1054888.6250, Y= 763324.3750) hasta intersectar la zanja que bordea el barrio Aida Lucía por el lado izquierdo en el punto 56 (X= 1054976.8750, Y= 763678.8750), continua aguas arriba hasta el punto 57 (X= 1055172.5747, Y= 763654.5720), continua en línea recta hasta intersectar la vía que va a la Torre en el punto 58 (X= 1055375.8525, Y= 763603.9106), sigue en sentido norte por esta vía hasta el punto 59 (X= 1055285.6650, Y= 763754.6090), continua por la calle 33N bordeando el barrio Aida Lucía hasta el punto 60 (X= 1055283.1994, Y= 763938.9224), sigue en línea recta hasta el punto 61 (X= 1055118.4596, Y= 763939.9389), continúa hasta intersectar la quebrada La Cantera en el punto 62 (X= 1055115.2550, Y= 763951.0000), sigue aguas arriba hasta el punto 63 (X= 1055183.1740, Y= 764074.7670), continua en línea recta hasta la carrera 5ª en el punto 64 (X= 1055151.4806, Y= 764111.1993), sigue por la carrera 5ª hasta intersectar el Río Cauca en el punto 65 (X= 1056581.9176, Y= 765647.5640), continua aguas arriba hasta el punto 66 (X= 1057815.7080, Y= 765020.6419), sigue al norte en línea recta hasta el punto 67 (X= 1057867.5281, Y= 765149.5807), continua por la calle 69N hasta intersectar la carrera 2ª, continua por esta hasta la calle 71N, sigue por esta vía hasta la carrera 1ª, continua en sentido norte hasta la calle 73IN y por esta hasta la calle 73HN, cruza al sur por la carrera 8ª hasta la calle 71N, continua por esta vía hasta la intersección con la carrera 9ª vía Panamericana, sigue por esta vía hasta intersectar la calle 74N (Vía a la Cárcel de San Isidro), continua al oriente hasta el punto 68 (X= 1057669.7207, Y= 766706.6013), continua en línea recta hasta el punto 69 (X= 1057849.3104, Y= 767337.9835), bordea la urbanización La Cordillera hasta la Panamericana en el punto 70 (X= 1057751.0660, Y= 767801.6316), continua en sentido sur por la misma vía hasta la intersección con la vía Variante, se sigue por la variante hasta el cruce con la vía que conduce a la parcelación “Lomas de la Paz”; se sigue por esta hasta encontrarse con la quebrada “Filipinas”; por esta quebrada aguas abajo hasta la prolongación de la calle 30N; se continúa por esta prolongación hasta interceptar el río Cauca; siguiendo aguas abajo del río Cauca hasta el puente de la variante en el sector sur-occidental, punto de partida.

Dentro del perímetro urbano se han zonificado los diferentes usos del suelo comerciales, residenciales, recreacionales, de protección ambiental, etc, en proporciones que garantizan la ubicación de la población esperada en el largo plazo dentro de las zonas no consolidadas. En la Tabla No. 1 se resumen las áreas proyectadas dentro del perímetro urbano para cada tipo de suelo.

USO	ÁREA (has)
Residencial	1941
Comercial	15
Infraestructura de servicios	245
Educativo	68
Industrial	11
Recreativo y deportivo	85
Protección	330

Tabla No. 1 Áreas proyectadas en el suelo urbano.

2.2 Suelo de expansión.

Son áreas con muy buenas condiciones de urbanizar en el periodo de vigencia del POT, teniendo en cuenta como condicionantes, la ampliación de la cobertura del perímetro sanitario y la demanda de nuevas áreas para vivienda. Como áreas definidas en suelo de expansión se tiene un total de 292.63 hectáreas, que se distribuyen en sectores inmediatos al perímetro urbano; estas zonas se destinarán prioritariamente a vivienda y su desarrollo se supeditará a la elaboración de un Plan Parcial, ya sea por iniciativa pública, privada o mixta, en los cuales se establecerán los correspondientes instrumentos normativos de gestión y financiación asociados para su desarrollo.

En el Componente Urbano del POT se hace una Caracterización Ambiental de cada una de las zonas de expansión. A continuación se describen las zonas de expansión establecidas para el Municipio de Popayán:

2.2.1 Zona de expansión Lame.

- Localización: zona nor-oriental de Popayán (ver Figura No. 2).
- Extensión: 133.78 hectáreas, de las cuales 93.94 hectáreas son para vivienda, 7.74 hectáreas son de protección y 32.1 hectáreas son de servicio a la comunidad.
- Delimitación: al norte con la calle 74N vía que conduce a la penitenciaría San Isidro y con la zona de retiro de la penitenciaría, al occidente con la vía Panamericana, la calle 71N, la calle 73BN, al sur y al oriente con la vía que conecta el barrio Villa del Norte, la facultad de Agroindustrial de la Universidad del Cauca hasta las coordenadas A (X=1059387.6446, Y=764609.2910) y B(X=1059063.6534, Y=764370.6726).
- Usos del suelo: residencial AR-1, zona comercial y de servicios ZC-7 y un gran porcentaje de usos educativos (Instituto Toribio Maya y SENA).
- No. Aproximado de habitantes: 59.055.
- Densidad: 89 viviendas/hectárea.
- No. Aproximado de viviendas: 11.811.
- Área de espacio público, vías, andenes y zonas verdes: 90 hectáreas aproximadamente.

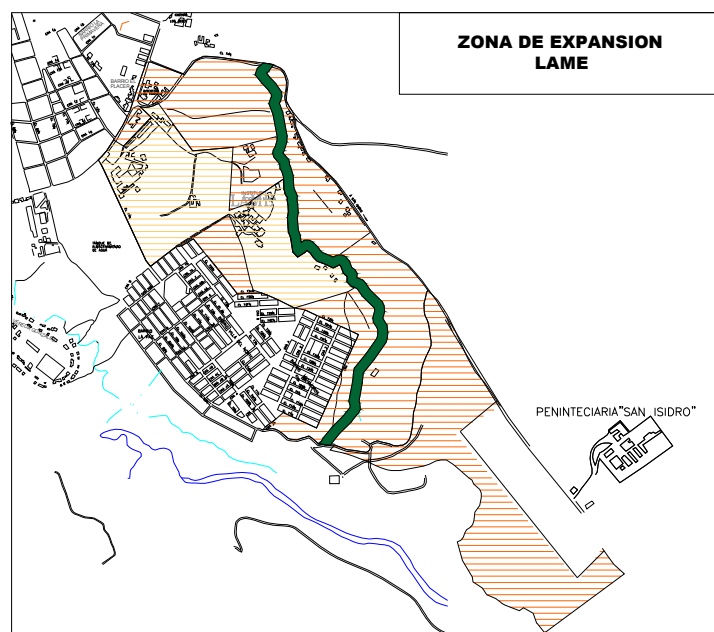


Figura No. 2 Delimitación de la zona de expansión Lame.

- Disponibilidad de servicios: esta zona en la actualidad se encuentra fuera del perímetro sanitario, su desarrollo estará supeditado a la construcción del acueducto de Palacé, el servicio de alcantarillado será incluido en el proyecto de descontaminación de la Ciudad cuya viabilidad se tendrá al mediano plazo, el servicio de energía y telefonía no presenta ningún problema de disponibilidad en la actualidad.
- Caracterización ambiental: esta área la atraviesa la quebrada Lame que tiene una franja de protección de 30 m a lado y lado y una zona de deslizamiento ubicada en el plano de amenazas.

2.2.2 Zona de expansión San Bernardino.

- Localización: zona nor-occidental de Popayán (ver Figura No. 3).
- Extensión: 106.55 hectáreas, de las cuales 93.41 hectáreas son para vivienda, 11.84 hectáreas son de protección y 1.30 hectáreas son de protección de la variante.
- Delimitación: Parte del punto 1 (X= 1054357.6087, Y= 765914.0191) sobre la vía Variante Panamericana, sigue por el perímetro sanitario en los puntos: Punto 2 (X= 1054470.4330, Y= 766195.4702), punto 3 (X= 1054621.78, Y= 766789.32), punto 4 (X= 1054183.06, Y= 767000.91), punto 5 (X= 1053501.31, Y= 767000.91) hasta el punto 6 (X= 1053501.31, Y= 765884.64) sobre la variante, continua por esta vía hacia el oriente hasta el punto de partida.
- Usos del suelo: residencial AR-3, zona comercial y de servicios ZC-5.
- No. Aproximado de habitantes: 24.640.

- Densidad: en 88 hectáreas de uso AR-3 se determina una densidad de 56 viviendas/hectárea.
- No. viviendas: 4.928.
- Area de espacio público, vías, andenes y zonas verdes: 33 hectáreas.
- Disponibilidad de servicios: en la actualidad tiene viabilidad inmediata para el servicio de acueducto, el alcantarillado tiene viabilidad al mediano plazo, el servicio de energía y telefonía no presenta ningún problema de disponibilidad.

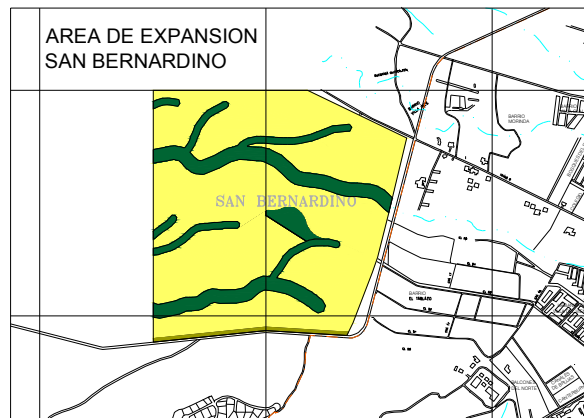


Figura No. 3 Delimitación de la zona de expansión San Bernardino.

2.2.3 Zona de expansión El Aljibe

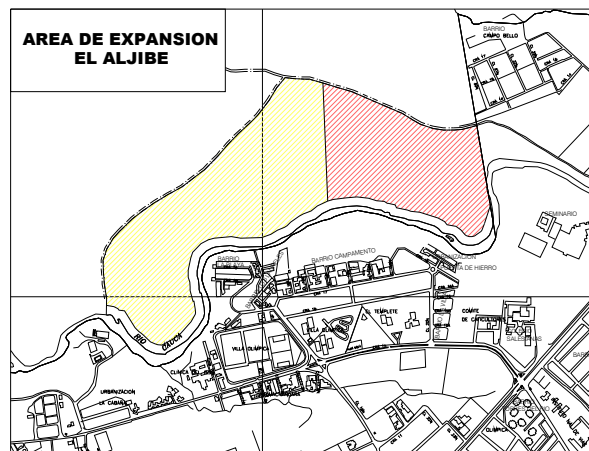


Figura No. 4 Delimitación de la zona de expansión El Aljibe.

- Localización: Zona Nor - Occidente de Popayán.
- Extensión: 52,30 hectáreas, de las cuales 47.00 hectáreas son para vivienda y 5.30 hectáreas son de protección.
- Delimitación: Al norte con la vía que va del Barrio Campobello a la Hacienda Genagra, al sur con el río Cauca, al occidente con un camino carreteable que une la variante con el río Cauca y al oriente con la urbanización Campobello.
- Usos del suelo: Residencial, zona comercial y de servicios ZC-5.
- No. de habitantes: 9.312.
- Densidad: En 17,80 hectáreas de uso AR-4 se determina una densidad de 44 viviendas/hectárea y en 27,60 hectáreas de uso AR-3 se determina una densidad de 56 viviendas/hectárea.
- No. viviendas: 2.328.
- Area de espacio público (vías, andenes y zonas verdes): hectáreas aproximadamente.
- Disponibilidad de servicios: Esta zona en la actualidad tiene viabilidad inmediata para el servicio de acueducto, pero no la tiene para el servicio de alcantarillado en un tiempo no menor a tres (3) años, el servicio de energía y telefonía no presenta ningún problema de disponibilidad en la actualidad.

2.3 Suelo rural.

El área rural es la comprendida entre los perímetros de la zona urbana y los límites geográficos del Municipio de Popayán que colindan con los Municipios vecinos. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

El suelo rural representa el 95% del área total del Municipio que es de 51.200 hectáreas y está constituido por el suelo que no forma parte del área urbana o de las zonas de expansión, dentro del cual se emplazan asentamientos humanos dispersos o caseríos que actúan como focos de servicios comerciales, institucionales, de salud, educación, recreación y de transporte.

En las Normas para Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción que se adoptan en el POT se orienta y regula el desarrollo y ocupación del área rural, mediante la inclusión de la reglamentación general de la aptitud y uso potencial del suelo y las disposiciones sobre loteos y desarrollos y la inclusión de áreas de tratamiento especial en la zona rural del Municipio. Con relación al desarrollo y ocupación del suelo rural se han adoptado las siguientes políticas:

- 1.- Conservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente del área rural del Municipio de Popayán.
- 2.- Restablecer y/o mantener un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico de los recursos naturales de la zona plana y de las cuencas hidrográficas del Municipio de Popayán y la preservación de la estructura físico biótica de las mismas, particularmente de los recursos hídricos.

- 3.- Recuperar el espacio natural degradado y conservar el ambiente natural y construido de valor patrimonial para el Municipio según su riqueza paisajística y arquitectónica.
- 4.- Evitar el deterioro y el desequilibrio del medio ecológico del área rural y dar pautas para el desarrollo y la ocupación ordenada y racional de la misma.
- 5.- Propiciar la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectar el mantenimiento y disfrute de un ambiente sano. Para ello se adoptará el mecanismo de consulta a los vecinos en los términos establecidos por la Ley.

Para clasificar el uso del suelo rural se han tenido en cuenta las unidades de paisaje, el tipo de utilización de la tierra, la aptitud de uso, el uso potencial del suelo, etc. Estas definiciones y la metodología de clasificación se describen en detalle en el Componente Rural del POT. En la Tabla No. 2 se resumen algunas zonas de tratamiento especial que forman parte del área rural del Municipio.

USO	ÁREA (has)
Parque industrial	41.10
Relleno sanitario	314.10
Penitenciaría	178.50

Tabla No. 2 Zonas de tratamiento especial en el área rural.

2.4 Suelo Suburbano.

Según la Ley 388/97 constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la Ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Se deben establecer para estas áreas regulaciones tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vías y servicios públicos requeridos para este tipo de suelo. Estas áreas pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores interregionales.

De acuerdo con lo anterior en el Municipio de Popayán se establece como suelo suburbano los corredores interregionales de Popayán – Cajibío, Popayán – Timbío, Popayán – El Tambo y Popayán – Coconuco. Esta franja la conforman los predios que tienen como uno de sus linderos la vía interregional respectiva, cuyo desarrollo se hará en estos predios de acuerdo a los usos dispuestos en la norma para zonas comerciales urbanas y para parcelaciones.