

ANEXO 2 DE LA NORMATIVA URBANISTICA

**LA CUAL SE IMPLEMENTARA CUANDO LA OFICINA DE PLANEACIÓN LO CONSIDERE PERTINENTE,
APOYADA EN LA METODOLOGIA PROPUESTA POR EL EQUIPO DE REVISIÓN DE P.B.O.T 2003**

DIAGNOSTICO DE LAS NORMAS URBANAS ACTUALES EN EL P.B.O.T DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA.

INTRODUCCION

En el municipio de la Virginia las decisiones sobre intervenciones urbanísticas en el territorio han estado dadas por los instrumentos de planeación general del Municipio, definidos a nivel urbano y por las necesidades o condiciones de los barrios que componen el tejido urbano en el nivel vecinal o barrial; sin considerar en gran medida los instrumentos de planificación que intervienen entre las decisiones adoptadas, lo cual, ha dejado consecuencias como la desarticulación de la ciudad y una serie de dificultades para la organización del tejido urbano, así como la pérdida de identidad de la comunidad con su entorno inmediato en el nivel zonal.

Frente a este desconocimiento de la escala zonal en la planificación del territorio, el Equipo de revisión del PBOT propuso la adopción de una nueva estrategia de planeación y gestión urbana, que haga parte de los elementos determinantes de la estructura de la ciudad, lo cual permite avanzar en el proceso de “descentralización” de la ciudad y alcanzar el propósito de construir una nueva estructura funcional zonal, donde se conjugan las acciones coordinadas de la administración y los particulares, encaminadas a reestructurar y equilibrar el territorio, en especial en la periferia a través de acciones urbanísticas con el fin de jerarquizar y consolidar el papel que deben cumplir con las directrices del **Modelo de ordenamiento territorial**.

Dadas Las anteriores consideraciones se planteó la necesidad de identificar un ámbito espacial de operación, definido por la división del territorio en sectores urbanos donde se puedan especificar, concretar y adecuar las actuaciones y programas estructurantes del PBOT, con respuestas y tratamientos acordes a sus condiciones específicas.

JUSTIFICACIÓN

La definición de las Normas Urbanísticas, es una tarea fundamental dentro del proceso de construcción del municipio de la Virginia, como se expresa desde la ley, donde se enmarca a la normativa urbanística como parte del contenido estructural; por lo tanto cualquier reforma en ella redefine las políticas de corto y mediano plazo, y determinan las obligaciones que guían y controlan el desarrollo y crecimiento de la ciudad, de acuerdo con el **Modelo de ocupación** y los objetivos establecidos para el Municipio en el PBOT

METODOLOGÍA PARA LA REVISION DE LA NORMATIVA URBANISITICA

En el proceso de Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de la Virginia se plantea como metodología abordar el estudio de la normativa urbanística, como principal fuente de regularización y normalización empleado por la administración municipal para lograr el óptimo desarrollo y crecimiento del municipio.

Para abordar el estudio de la normativa urbanística se planea desarrollar la siguiente estructura, la cual consta de las siguientes fases:

FASE I DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA FORMAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL P.B.O.T DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA.

FASE II DETERMINACION DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA FORMAL DE LA NORMATIVA.

FASE III DIAGNOSTICAR CADA UNO DE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA FORMAL DE LA NORMATIVA, DESTACANDO SUS ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS.

FASE I DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTUR ACTUAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL P.B.O.T DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA

En esta fase se desarrolló en primer término un ejercicio de valoración de las condiciones y criterios actuales tenidos en cuenta para el desarrollo de la normativa donde se encontró que la Estructura actual de la normativa del municipio de la Virginia, se encuentra descrita de la siguiente manera:

1. Clasificación general de usos. (Numeral 3.2 al 3.2.7.3).
2. La clasificación de uso del suelo urbano y de expansión a través de los ejes

Estructurantes. (Numeral 3.3.1 al 3.3.1.13).

3. las áreas morfológicas urbanas homogéneas.(AMU).(numeral 3.4)

FASE III DETERMINACION DE CADA UNO DE LOS COMPONENTES, DE LA ESTRUCTURA FORMAL DE LA NORMATIVA.

Siguiendo la anterior estructura, se realizará el análisis, el cual permitirá la elaboración de algunas consideraciones sobre la normativa urbanística del municipio de la Virginia, especificando algunos de estos como puntos relevantes, destacando sus aspectos positivos y negativos.

La normativa urbanística expresada en el P.B.O.T 1999 -2007 no ha tenido en cuenta la dinámica económica del municipio y por ende el mercado inmobiliario, al no considerar la capacidad de los equipamientos e infraestructuras para el desarrollo óptimo del municipio.

La asignación de la normativa urbanística con esta estructura ha generado algunas dificultades en la oficina de planeación del municipio, sobre todo en temas específicos como el de la asignación de usos, ya que algunos usos no se encuentran clasificados en el P.B.O.T, como son las infraestructuras necesarias para las telecomunicaciones. La no consideración como un uso permitido dentro un sector a un uso ya presente en una zona es sólo uno de los casos que refleja los vacíos que ha dejado la normativa existente.

1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA CLASIFICACIÓN GENERAL DE USOS.

En el momento de la aplicabilidad de los **TIPOS DE USOS NUEVOS** establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento

Territorial, fue realizado en primera medida, un análisis de Los inconvenientes tenidos por la misma.

Se considera que la asignación de usos es compleja, al generar una gran variedad de usos, alrededor de 186 usos, los cuales se encuentran desagregados y clasificados en tres niveles que van desde el primer orden hasta los de tercer orden, creando una estructura densa y rígida, la cual difícilmente pueden ser reglamentada y normalizada desde el P.B.O.T, ya que generaría un gran esfuerzo para la regulación y normalización de los mismos.

Las definiciones de los usos son imprecisas y ambiguas, por ejemplo en la temática de las consideraciones que hacen parte del uso comercial de bajo impacto, donde no queda especificado cual es la diferencia entre el uso diario y el uso frecuente, quedando a discreción del funcionario, la clasificación y la asignación de estos; situación agravada por la falta de criterios para la localización de los diferentes usos, donde se plantean, los índices de edificabilidad, (índice de construcción, ocupación, densidades, tamaños prediales etc.) La relación entre el espacio público y Privado. (Aislamientos, retiros anteriores y posteriores, voladizos, áreas para estacionamientos etc.), los cuales, no fueron determinados en la gran mayoría de los usos, o de manera incompleta en el uso de la vivienda; de tal manera que los índices de edificabilidad y demás regulaciones aparentemente se determinan para todos los usos asignados en los ejes estructurantes y zonas correspondientes.

En la asignación de los usos se denota un desconocimiento de la intensidad en la cual se encuentran en cada vecindario, sector o zona, lo cual dificulta el proceso de identificación de la tipología que se considera debe permanecer como Uso principal,

Complementario, restringido y mucho menos cuales de los usos existentes son incompatibles de acuerdo a la normativa del P.B.O.T o cuales de estos usos están interfiriendo con el armónico funcionamiento de la manzana, vecindario y sector, al desplazar el uso principal y propiciando conflictos en la comunidad. Siendo una carencia en el P.B.O.T actual la no asignación del porcentaje de mezclas y combinación de los mismo para cada sector.

El uso residencial multifamiliar es uno de los pocos usos a los cuales se le ha asignado un criterio para su composición predial en el cual se estipula que el lote debe tener 6 m de frente para desarrollarlo, dejando al margen las restricciones en relación a los índices de edificabilidad.

Las alturas de las construcciones se consideran como una generalidad, definiendo la máxima altura de 5 pisos para los ejes estructurantes, las zonas: central, de actividad turística, de actividad múltiple y de actividad mixta, para las demás zonas morfológicas Homogéneas la altura en las construcciones es de 3 pisos máximos.

2. DIAGNOSTICO COMO SE ENCUENTRA LAS ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS EN EL P.B.O.T.

En la revisión del P.B.O.T (PG 72 numeral 3.4). Se dictaminaron las Áreas Morfológicas a través de su morfogénesis y la estructuración urbana del municipio entero.

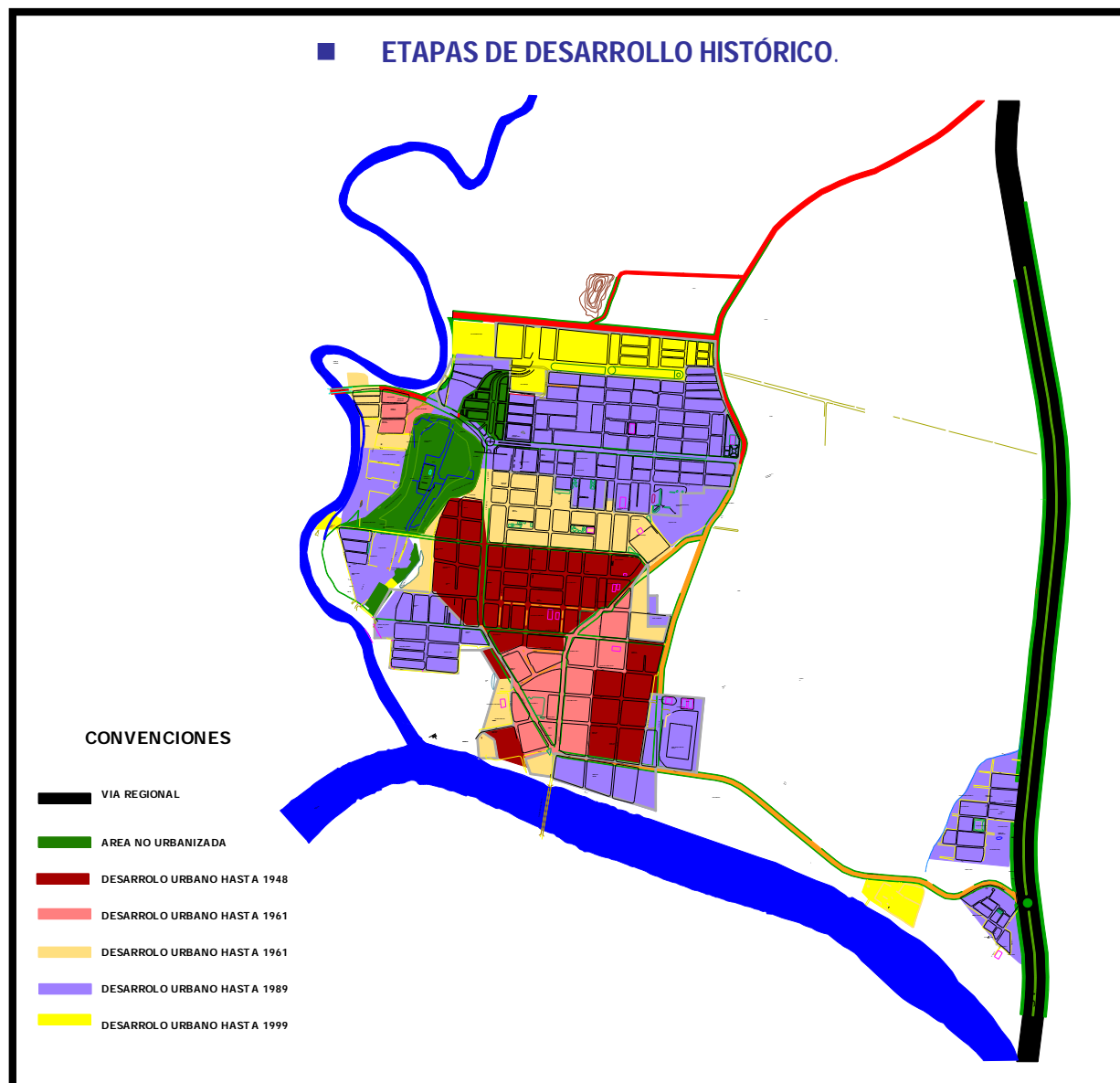
1.1 la descripción de las áreas homogéneas, parten de una pequeña descripción histórica del municipio. (Para abordar el crecimiento histórico como una de sus variables).

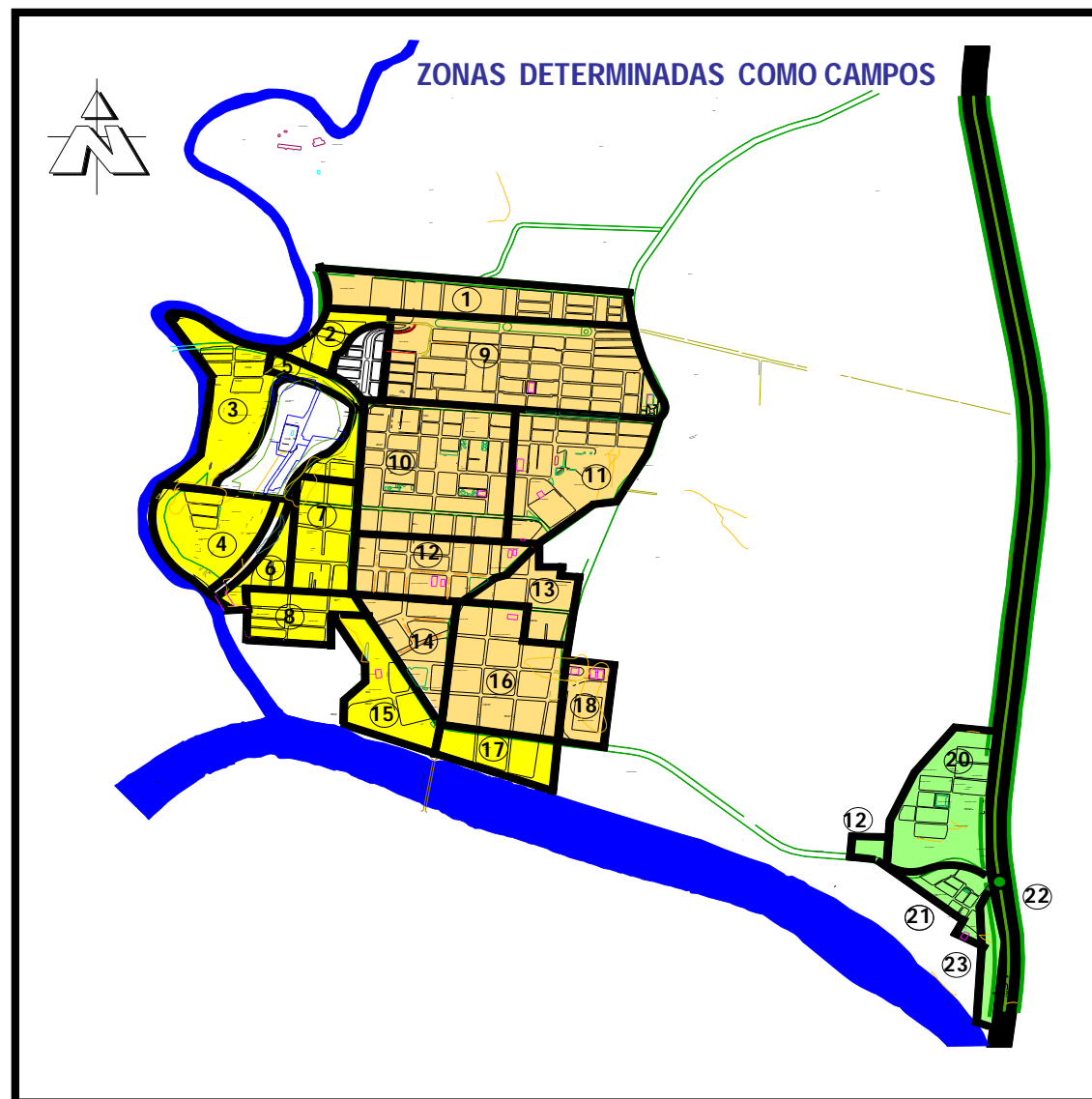
1.2" Las ciudades a través de su historia van definiendo áreas que son, en buena parte, expresión de las condiciones económicas y el modo de vida de sus habitantes. Esto se refleja en las formas que adopta el manzaneo, los espacios públicos que define y el tamaño de los predios internos".

1.3 Para la identificación de las áreas morfológicas homogéneas, además de los datos históricos ya citados, se utilizó también el concepto urbanístico de "campos urbanos".

Se detectaron **23 "campos"** utilizados en la obtención de criterios en cuanto a la densidad de población, para determinar como estaba atendida por los diferentes servicios urbanos tanto públicos domiciliarios como sociales.

La estructura general del análisis comprendió el diagnostico del sector urbano y rural, a su vez, el área urbana se dividió en tres zonas que se han venido manejando desde el plan de desarrollo *"la Virginia siglo XXI: nuevo polo de desarrollo"* .en el cual se observó la composición de la malla urbana y las particularidades de cada uno de los sectores. Lo cual plantea la existencia de una homogeneidad al interior de ellas, tanto desde el punto de vista físico espacial como social.

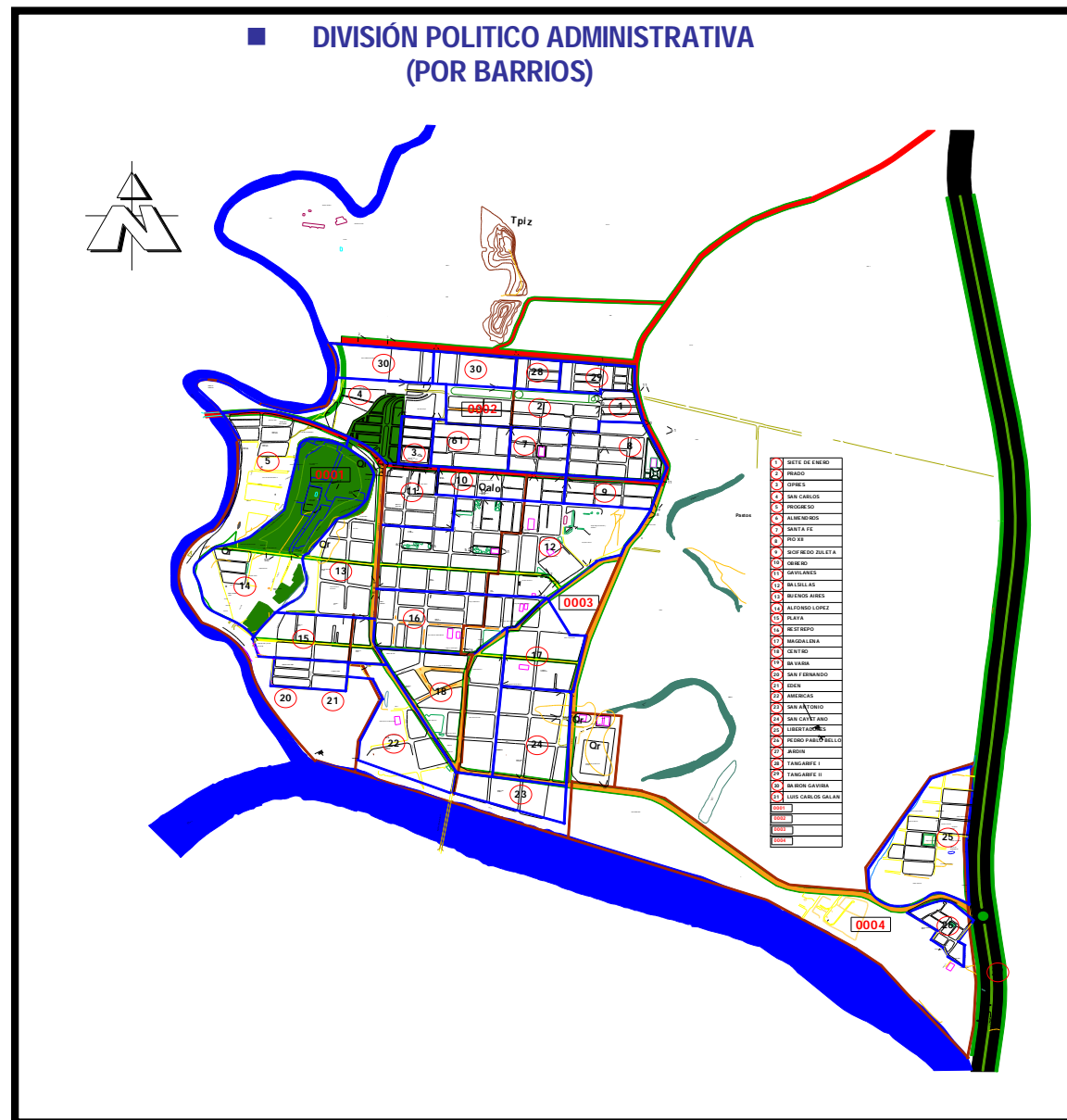




La metodología del IGAC plantea el establecimiento de otras unidades síntesis, las cuales se refieren a pequeñas áreas con mayor grado de consolidación dentro del contexto urbano y zonal, debiéndose de esta manera efectuar la conformación de tales "campos". Asimismo se llegó a la conclusión que las características de las zonas morfológicas no han cambiado en el transcurso de los seis años anteriores a la Revisión del PBOT actual (de acuerdo a la metodología planteada por el IGAC 1996)*1, las zonas comprenden los siguientes barrios.

■ DIVISIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA (POR ZONAS)

ZONA 1		ZONA 2	ZONA 3
SIETE DE ENERO	BALSILLAS	SAN CARLOS	LOS LIBERTADORES
EL PRADO	RESTREPO	EL PROGRESO	PEDRO PABLO BELLO
EL CIPRES	LA MAGDALENA	BUENOS AIRES	LAS MALVINAS (NO LEGALIZADA)
LOS ALMENDROS	ZONA CENTRO	LA PLAYA	EL JARDIN (NO LEGALIZADA)
SANTA FE	SAN CAYETANO	BAVARIA	
PIO XXII	FERNANDO TANGARIFE I	EL EDEN	
SIGIFREDO ZULETA	FERNANDO TANGARIFE II	SAN FERNANDO	
OBRERO	BAYRON GAVIRIA	LAS AMERICAS	
LOS GAVILANES	LUIS CARLOS GALAN	SAN ANTONIO	



LOS CAMPOS son las mínimas unidades síntesis de diagnóstico planteadas en la metodología IGAC ("GUÍA METODOLOGICA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO" Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Santa Fe de Bogotá D.C., 1996) haciendo referencia específica a áreas con mayor grado de consolidación en las actividades residenciales, industriales, comerciales y de servicios. El estudio de dichos campos permite determinar concretamente los componentes que actúan en ellos conllevando a desarrollo o deterioro, obteniendo de esta forma

elementos esenciales para el diagnóstico y la formulación de las posibles soluciones, tales soluciones deben estar dirigidas a mejorar funcionalmente la composición físico espacial.

.El objetivo primordial del análisis de campos con sus respectivas propuestas es el lograr una estructura urbana eficiente a pequeña escala, distribuyendo correcta y eficazmente las actividades. Que se produzcan, disminuyendo los desplazamientos y la concentración de funciones al interior del casco urbano en determinadas zonas.

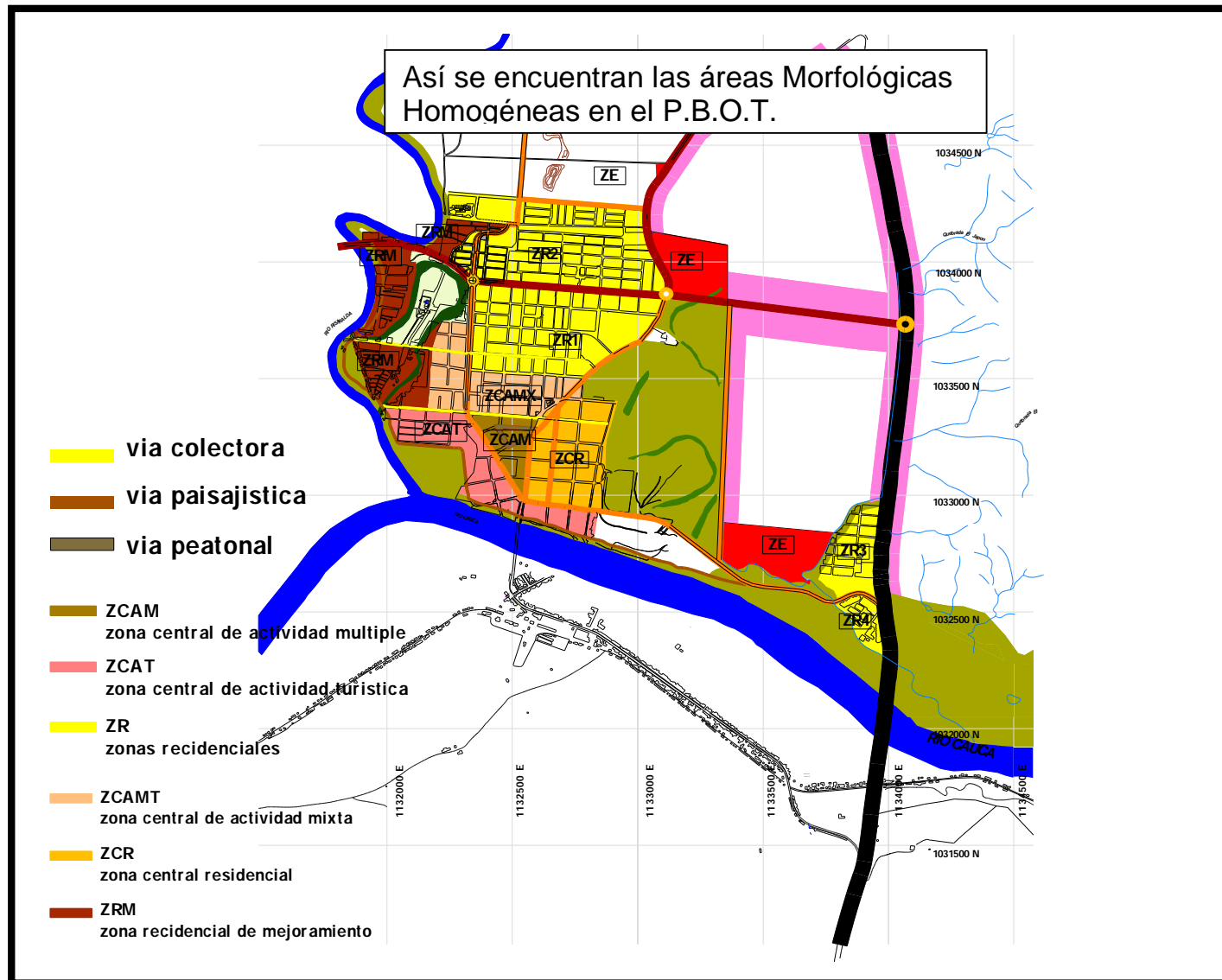
Di
A
g
n
o
s
t
i
c
o
d
e

n
o
r
m
a
s

u
r
b
a
n
a
s

■ DIVISIÓN POR CAMPOS (METODOLOGIA IGAC 1996)

CAMPOS	BARRIOS	AREA	POB/97	DENSIDAD BRUTA
1	TANGARIFE 1 Y2 LUIS CARLOS GALAN BAIRON GAVIRIA	9,56	969	101,35
2	SAN CARLOS	2,45	921	375,91
3	EL PROGRESO	7,24	3408	470,71
4	ALFONSO LOPEZ	5,72	3296	576,22
5	RIBERA NORTE MADREVIEJA RIO RISARALDA	1,48	73	49,32
6	RIBERA ORIENTAL MADREVIEJA	4,24	903	212,97
7	BUENOS AIRES Y LA PLAYA	5,92	1603	270,77
8	EL EDN Y SAN FERNADO	3,59	1912	532,59
9	EL CIPRES, LOS ALMENDROS SANTA FE, PIO XII, EL PRADO Y SIETE DE ENERO	18,22	5541	304,11
10	BALSILLAS, OBRERO Y GAVILANES	15,43	2873	186,19
11	SIGIFREDO ZULETA Y ZONA HOPITAL	10,48	987	94,17
12	EL RESTREPO	7,27	1623	223,24
13	LA MAGDALENA	3,96	1392	351,51
14	ZONA CENTRO	4,83	487	100,82
15	BAVARIA Y LAS AMERICAS	5,28	823	155,87
16	SAN CAYETANO	9,54	1418	148,63
17	SAN ANTONIO	3,86	670	173,57
18	ZONA ESTADIO	3,79	220	58,04
19	MALVINAS	0,24	73	304,19
20	LOS LIBERTADORES	1046	2049	195,88
21	PEDRO PABLO BELLO	4,34	1059	244
22	EL JARDIN ZONA ORIENTAL	1,22	226	185,24
23	EL JARDIN ZONA OCCIDENTAL	0,72	298	413,88
FUENTE: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ,PORTE LA VIRGINIA(RTISARALDA), 1997				



CONCLUSIONES GENERALES ÁREAS HOMOGÉNEAS.

En las áreas homogéneas actuales del PBOT de la Virginia se encuentran varios puntos considerados de discusión: La realización de varios procesos a la vez al definir paralelamente los usos, la normativa urbanística y los tratamientos, los cuales son expresados más no se encuentran definidos, ni contextualizados en las diferentes áreas morfológicas homogéneas.

En el proceso de asignación de usos se mezclan las orientaciones de las zonas con las vocaciones que se le quieren dar, es decir la combinación entre el diagnóstico y la propuesta en el mismo escenario, lo cual se traduce en un proceso descriptivo, lo cual no garantiza el análisis a fondo de las mismas.

Dado los anteriores criterios se concluye que el proceso llevado a cabo para la clasificación de la áreas homogéneas manejadas por el PBOT 1997-2007 presenta una buena metodología, la cual sin embargo ha quedado inconclusa en algunas temáticas de asignación, ya que los alcances de su contenido son breves, (sin embargo se hace la salvedad que el proceso característico de las mismas es aceptable), ya que no cuenta con un diagnóstico preciso, ni de un acercamiento más específico, a través de recorridos de campo que permitan un adecuado conocimiento del territorio.

En cuanto a los índices de construcción del municipio, contenidos en la áreas morfológicas homogéneas, el 77 % de ellas presentan el mismo índice de ocupación (0.8), situación que debe ser considerada como alarmante, puesto que no se le da la debida importancia a los criterios de ocupación del suelo, su escala, su normativa, ni su cobertura (local ,urbano) o a la condición del mismo (aislado o agrupado),asimismo no se reconocen los impactos que este puede generar sobre el entorno inmediato. El 33 % de las zonas presentan un índice de construcción 3 y el 67% un índice de 2.5.,situación que genera inequidades físicas, ya que el índice mas

bajo de construcción se asigna a las zonas que en prospectiva captarán las nuevas dinámicas económicas del municipio como la zona central de actividad múltiple, la cual es circundada por las zonas centrales de actividad turística, mixta, y residencial que deben tener un índice de construcción mas alto que reconozca las condiciones del mercado inmobiliario y las características de desarrollo social y económico del municipio.

CONCLUSIONES GENERALES NORMATIVAS URBANISTICA

A pesar de existir una normativa, tanto para los usos, los ejes de tratamiento y en las zonas homogéneas, el proceso de planificación actual propone un proceso preliminar al verdadero análisis de las áreas morfológicas homogéneas, tanto en alcances, como en contenidos al presentar algunas restricciones y falencias; explicado en gran medida por ser el producto de la aplicación primaria de una concepción muy nueva dentro del ámbito del derecho urbano.

Las consecuencias de un diagnostico con esta carencias, nos hace pensar en una planificación del territorio que deja sin suficiente sustentación y respaldo la asignación de usos, la normativa y los tratamientos.

Es así como ante algunas contradicciones generadas por las distintas interpretaciones que se pueden dar actualmente a las disposiciones urbanas del territorio y a la dificultad de aplicabilidad de las distintas normas urbanísticas por parte de la oficina de planeación, la comunidad y la administración Municipal en general es necesario crear un documento dinámico y didáctico que pueda ser complementado y mejorado según las consideraciones competentes, y la participación de la comunidad para reunir la totalidad de las disposiciones planificatorias del Municipio en una sola **Ficha Normativa**, de acuerdo con el sector o vecindario en el que habita, (Zona Morfológica Homogénea).

TABLA No 1ANÁLISIS NORMATIVA URBANISTICA ,USOS DEL SUELO ASIGNADOS AL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA ,PBOT.1997-2007

VIVENDA UNIFAMILIAR O INDIVIDUAL	(R,U)
VIVENDA BIFAMILIAR	(R,B)
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	(R,M)
VIVENDA INDEPENDIENTE	(R,I)
VIVENDA AGRUPADA	(R,A)
VIVIENDA EN ORDEN DISCONTINUO	(R,D)
VIVIENDA EN ORDEN CONTINUO	(R,C)
COMERCIAL MINORISTA DIARIO	(C,1)

REPUESTOS Y ACCESORIOS PARA VEHICULOS, MOTOCICLETAS, MAQUINARIA EN GENERAL	(C,5,1)	REPUESTOS Y ACCESORIOS PARA VEHICULOS, MOTOCICLETAS, MAQUINARIA EN GENERAL	(C,5,1)
MATERIALES DE CONSTRUCCION, TUBERIAS, LAMINAS Y METALES EN GENERAL, ELEMENTOS ELECTRICOS, COMERCIO DE HERRAMIENTAS	(C,5,2)	MATERIALES DE CONSTRUCCION, TUBERIAS, LAMINAS Y METALES EN GENERAL, ELEMENTOS ELECTRICOS, COMERCIO DE HERRAMIENTAS	(C,5,2)
VENTA DE ANDAMIOS, ESTRUCTURAS METALICAS Y DE MADERA	(C,5,3)	VENTA DE ANDAMIOS, ESTRUCTURAS METALICAS Y DE MADERA	(C,5,3)
COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS QUIMICOS, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, PRODUCTOS AGROPECUARIOS	(C,5,4)	COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS QUIMICOS, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, PRODUCTOS AGROPECUARIOS	(C,5,4)
IMPLEMENTOS AGRICOLAS Y PRODUCTOS PARA GRANJAS	(C,5,5)	IMPLEMENTOS AGRICOLAS Y PRODUCTOS PARA GRANJAS	(C,5,5)
VENTA DE GRASAS, SOLVENTES COMBUSTIBLES, DERIVADOS DEL PETROLEO Y LUBRICANTES EN GENERAL	(C,5,6)	VENTA DE GRASAS, SOLVENTES COMBUSTIBLES, DERIVADOS DEL PETROLEO Y LUBRICANTES EN GENERAL	(C,5,6)
INSECTICIDAS, PRODUCTOS VETERINARIOS, ABONOS EN GENERAL, ALMACENES CON VENTA DE PRODUCTOS PECUARIOS	(C,5,7)	INSECTICIDAS, PRODUCTOS VETERINARIOS, ABONOS EN GENERAL, ALMACENES CON VENTA DE PRODUCTOS PECUARIOS	(C,5,7)
FRIGORIFICOS Y COMPRA DE CAFE	(C,5,8)	FRIGORIFICOS Y COMPRA DE CAFE	(C,5,8)
TRILLADORAS DE CAFE	(C,5,9)	TRILLADORAS DE CAFE	(C,5,9)
COMERCIO AL POR MAYOR DE ELEMENTOS DE PAPELERIA	(C,5,10)	COMERCIO AL POR MAYOR DE ELEMENTOS DE PAPELERIA	(C,5,10)
COMERCIO DE RECUPERACION DE MATERILES	(C,6)	COMERCIO DE RECUPERACION DE MATERILES	(C,6)
COMERCIO PARA SALA DE EXHIBICION DE VEHICULOS MAQUINARIA Y EQUIPOS	(C,7)	COMERCIO PARA SALA DE EXHIBICION DE VEHICULOS MAQUINARIA Y EQUIPOS	(C,7)
VEHICULOS AUTOMOTORES	(C,7,1)	VEHICULOS AUTOMOTORES	(C,7,1)
MAQUINARIA DE CONSTRUCCION	(C,7,2)	MAQUINARIA DE CONSTRUCCION	(C,7,2)
MAQUINARIA AGRICOLA Y EQUIPOS ESPECIALIZADOS	(C,7,3)	MAQUINARIA AGRICOLA Y EQUIPOS ESPECIALIZADOS	(C,7,3)
MOTORES Y PLANTAS ELECTRICAS	(C,7,4)	MOTORES Y PLANTAS ELECTRICAS	(C,7,4)
COMERCIO MAYORISTA	(C,8)	COMERCIO MAYORISTA	(C,8)
SUPERMERCADOS Y ALMACENES POR DEPARTAMENTOS	(C,9)	SUPERMERCADOS Y ALMACENES POR DEPARTAMENTOS	(C,9)
CENTROS COMERCIALES Y PASAJES COMERCIALES CUBIERTOS	(C,10)	CENTROS COMERCIALES Y PASAJES COMERCIALES CUBIERTOS	(C,10)
COMERCIO DE ALTO RIESGO COLECTIVO	(C,11)	COMERCIO DE ALTO RIESGO COLECTIVO	(C,11)

FASE II PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA FORMAL DE LA NORMATIVA

USOS SOCIALES

USOS DE SERVICIOS GENERALES	(S.G)
SERVICIO DE ESTETICA PERSONAL	(S.G.1)
SERVICIOS PROFESIONALES	(S.G.2)
SERVICIOS DE ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS	(S.G.3)
ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO PUBLICO SIN CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	(S.G.3.1)
ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO PUBLICO CON CONSUMO DE ALIMENTOS ,BEBIDAS Y LICOR	(S.G.3.2)
CAFETERIA SALONES DE JUEGO PANADERIAS,HELADERIA,RESTAURANTES, PIZZERIA, VENTA DE ALIMENTOS DE BAJO IMPACTO SOCIAL	(S.G.3.2.1)
JUEGOS DE MESA ,BILLARES, BOLOS Y SIMILARES, DE MEDIO IMPACTO SOCIAL.	(S.G.3.2.2)
CON VENTA Y CONSUMO DE LICOR,GRILES,DISCOTECAS, BARES, FUENTES DE SODA,SIMILARES DE ALTO IMPACTO SOCIAL.	(S.G.3.2.3)
BOLERAS	(S.G.3.2.4)
Servicios Medios.	
SERVICIOS DE OFICINA	(S.G.5)
SERVICIOS BASICOS	(S.G.6)
SERVICIOS PERSONALES DE ALOJAMIENTO	(S.G.7)
HOTELERIA CON GRADO MINIMO DE DOS ESTRELLAS (COTELCO)APARTA HOTELES	(S.G.7.1)
PENSIONES - APARTA HOTELES	(S.G.7.2)
MOTELS (NO SE PERMITIRAN DENTRO DEL MUNICIPIO URBANO O DE EXPANSION URBANO)	(S.G.7.3)
ZONA DE CAMPING Y ECOHABITATS	(S.G.7.4)
SERVICIO DE PARQUEADERO	(S.G.8)
SERVICIO DE PARQUEO DE VEHICULOS LIVIANOS	(S.G.8.1)
SERVICIO DE PARQUEO DE VEHICULOS PESADOS	(S.G.8.2)
SERVICIO DE MANTENIMIENTOS DE MAQUINARIA Y VEHICULOS	(S.M)
TALLERES DE SERVICIO LIVIANO	(S.M.1)
TALLERES DE REPARTACION Y MANTENIMIENTO	(S.M.2)
SERVICIOS DE MAYORES DE REPARACION Y MANTENIMIENTO	(S.M.3)
SERVICIOS DE VEHICULO LIVIANO	(S.M.4)
SERVICIO DE VEHICULO PESADO	(S.M.5)
TERMINALES DE BUSES Y BUSETAS	(S.M.6)
SERVICIO DE RECUPERACION Y SELECCION DE MATERIALES	(S.M.7)
SERVICIOS FUNERARIOS	(S.F)
USO SOCIAL COMUNITARIO	(S.C)

INSTITUCIONAL Y RECREATIVO	(I.R)
PARQUES DE AVENTURAS,CENTROS DE CONCENTRACION Y ESPARCIMIENTO PUBLICO, PARA EL DEPORTE AL AIRE LIBRE QUE NO IMPLIQUEN CONSTRUCCIONES PERMANENTES.	(I.R.1)
INSTALACIONES DEPORTIVAS, CANCHAS MULTIPLES EN CONCERTO REGLEMENTARIOS , COLISEOS, ESTADIOS VELODROMOS Y PATINODROMOS ETC.	(I.R.2)
CLUBES SOCIALES ,CLUBES DEPORTIVOS CON INSTALCONES COMPLEJAS	(I.R.3)
INSTITUCIONAL EDUCATIVA	(I.E)
ESCUELAS,COLEGIOS ,INSTITUTOS DE ENSEÑANZA MEDIA	(I.E.1)
GUARDERIAS Y JARDINES INFANTILES	(I.E.2)
UNIVERSIDADES	(I.E.3)
ACADEMIAS DE ENSEÑANZA COMERCIAL ,IDIOMAS, MUSICA	(I.E.4)
BIBLIOTECAS Y MUSEOS	(L.C.1)
SALA DE CONCIERTOS , TEATROS PARA PRESENTACIONES ARTISTICAS,ESCENICAS Y SIMILARES, CINES	(L.C.2)
CENTROS DE EXPOSICION Y CULTURALES(CASA DE LA CULTURA , CENTROS DE CONVECCIONES	(L.C.3)
INSTITUCIONAL DE SALUD	(I.S)
CENTROS DE SALUD ,CLINICA,HOSPITES,LABORATORIOS CLINICOS , CONSULTORIOS MEDICOS Y ODONTOLOGICOS,INSTITUTOS DE REHABILITACION FISICA	(I.S.1)
INSTITUCIONAL DE ASISTENCIA Y PROTECCION SOCIAL	(I.A)
CARCELES	(I.A..1)
ASILOS DE ANCIANOS	(I.A..2)
HOSPITALES MENTALES	(I.A..3)
PROTECCION AL MENOR	(I.A.4)
INSTITUCIONAL ESPECIAL	(I.E)
TERMINALES DE TRANSPORTE DE CARGA Y PASAJEROS	(E.1)
GRANDES AREAS PARA LA ADMINISTRACION PUBLICA	(E.2)
CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS A GRAN ESCALA	(E.3)
CEMENTERIOS Y JARDINES	(E.4)
ESTACIONES DE POLICIA Y DE BOMBEROS	(E.5)
TODAS AQUELLAS AREAS DESTINADAS PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS, COMO TELEFONICAS.	(E.6)
PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS	(E.7)
SUBESTACIONES ELECTRICAS	(E.8)
EDIFICACIONES MULTICULTOS	(E.9)
ORIENTACION Y FORMACION TURISTICA	(E.10)
DEFENSA CIVIL Y CRUZ ROJA	(E.11)

USOS INDUSTRIALES

USO INDUSTRIAL	(I)
INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE TIPO PESADO	(I.P)
FABRICACION DE PRODUCTOS LACTEOS	(I.P.1)
CURTIDORAS Y TALLERES DE ACABADOS	(I.P.2)
FABRICACION DE ACEITES ,GRASAS VEGETALES Y ANIMALES	(I.P.3)
INDUSTRIA DE REPARACION Y TEJIDO DE PIELES	(I.P.4)
CURTIDURAS Y TALLERES DE ACABADOS	(I.P.5)
FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS INDUSTRIALES BASICAS	(I.P.6)
FABRICACION DE ABONOS Y PLAGUICIDAS	(I.P.7)
FABRICACION Y ALMACENAMIENTOS DE EXPLOSIVOS, POLVORA Y MUNICIONES	(I.P.8)
FABRICACION DE RESINAS SINTETICAS , MATERIAS PLASTICAS Y FIBRAS ARTIFICIALES	(I.P.9)
INDUSTRIAS BASICAS DE HIERRO ,ACERO, Y ALEACIONES	(I.P.10)
INDUSTRIAS BASICAS DE MATERIALES FERROSOS	(I.P.11)
PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE GAS	(I.P.12)
ALMACENAMIENTO EN GRANDE DE COMBUSTIBLES CON TANQUES DE ALMACENAMIENTO A LA INTERPERIE	(I.P.13)
SERVICIOS DE SANEAMIENTO INCINADORES DE BASURA, RELLENOS SANITARIOS ,Y PLANTAS DE COMPACTACION DE BASURA	(I.P.14)
FABRICA Y REFINERIA DE AZUCAR	(I.P.15)
INDUSTRIA DE BEBIDAS NO ALCOHOLICAS Y AGUAS GASEOSAS	(I.P.16)
INDUSTRIAS VINICOLAS	(I.P.17)
BEBIDAS MALTEADAS Y MALTAS	(I.P.18)
HILADO TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES	(I.P.20)
FABRICACION DE ENVASES Y ARTICULOS DE PAPEL Y CARTON APARTIR DE PAPEL Y CARTON DE PULPA	(I.P.21)
FABRICACION DE PULPA DE MADERA ,PAPEL Y CARTON	(I.P.22)
MATERIAS	(I.P.23)
FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO Y PLASTICO	(I.P.24)
FABRICACION DE PINTURAS BARNICES Y LACAS	(I.P.25)
FABRICACION DE LLANTAS Y NEUMATICOS	(I.P.26)
CAMARAS	(I.P.27)
FABRICA DE PREMESCUDOS Y YESO	(I.P.28)
FABRICACION DE MINERALES EN GENERAL	(I.P.29)

FASE II PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA FORMAL DE L NORMATIVA

TABLA No 2 ANÁLISIS NORMATIVA URBANISTICA ,USOS DEL SUELO ASIGNADOS AL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA

CUADRO RESUMEN DE USO DEL MUNICIPIO DE LAVIRGINIA				
USO S	DIVISIONES	SUBDIVISION	SIGLA	CONTENIDO
RESIDENCIAL	8			
COMERCIAL	2	31	IM	22
			IC	9
SERVICIOS GENERALES	8	10 7	CG3	6
			SG7	4
			SM	
			IR	3
			IE	4
			IC	3
			IS	
			IE	11
INDUSTRIAL	1	38		
TOTAL	19	86	184 clasificaciones	

NOTA:FUENTE PBOT DE LA VIRGINIA,DOCUMENTO TECNICO 1999-2007
DIGITALIZACION EQUIPO DE APOYO TECNICO A LA REVISION DEL PBOT DE LA VIRGINIA 2003

FASE II PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA FORMAL DE LA NORMATIVA

Tabla No 3 ANÁLISIS NORMATIVA URBANÍSTICA, USOS DEL SUELO ASIGNADOS AL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA A TRAVÉS DE LAS ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMÓGENEAS

ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMÓGENEAS	SIGLA	índice de construcción	índice de ocupación	residencial	lotes	altura máxima	garantizando parqueaderos	solamente en construcción nueva	restricciones	comercio	servicios generales	social comunitaria	industria	tratamientos
ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE	(ZCAM)	3	1	(RM)	(RM) densidad 40 w / ha	5 pisos	(SG, 7.1)	(IE3, IC2)		(C1, C2, C3) (C3.1) excepción	(SG1, SG2, SG3, 1, SG3.2, 1, SG4) (SG5, SG6, SG7, 1, SM)	(IE3, IE4, IC1, IC2)		renovación urbana mejoramiento de espacio público
ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD TURÍSTICA	(ZCAT)	2.5	0.8	(RURB, RM, RA, RC)	(RM) lotes de 9 m (RA) lotes de + de 3,000 m2	5 pisos	(C9, C10)	(IE1, IE2, IE3, IC1, IC2, IC3)	(E1) transporte fluvial	(C2, C3, C9, C10)	(SG1, SG2, SG3, 1, SG3.2, 1) (SG4, SG5, SG6)	(RUR2, IE1, IE2, E3, E4) (IC1, IC2, IC3, ISUA4) (E2, E5, E9)	(IA4)	conservación renovación urbana plan parcial de desarrollo P.P. mejoramiento de espacio público
ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MIXTA	(ZAMX)	2.5	0.8	(RB, RM, RI, RC)	6m frente mínimo	5 pisos		(IE1, IE3, IE4, C1, IC2, IC3) (IA4, E2, E5, E9)	excepción (C2, 4, C3.1)	(C1, C2, C3) (C4, C5, 7, C5, 9) (C9, C10,)	(SG1, SG2, SG3, 1, SG3.2, 1) (SG4, SG5, SG6) (SG7, 2, SG8, 1, SMO)	(RUR2, IE1, IE2, E3, E4) (IC1, IC2, IC3, ISUA4) (E2, E5, E9,)	(IL)	renovación mejoramiento de espacio público desarrollo costado oriental de la av los fundadores
ZONA CENTRAL RESIDENCIAL	(ZCR)	2.5	0.8	(RURB, RM, RI, RC)	(RM) lotes de 9 m	5 pisos	(C9, C10)	(IC2, ISUA4, E5, E9, E10)			(SG1, SG2, SG3, 1, SG3.2, 1, SG4,) (SG5, SG6, SG7, 1, SG8, A.M. SF)			renovación urbana mejoramiento integral mejoramiento del espacio público
ZONA RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO	(ZRM)				no se permitirán construcciones nuevas de vivienda en zonas de alto riesgo (acuerdo metropolitano No 08 de mayo de 1991)			madera vieja se permite el mejoramiento de vivienda no se permiten la subdivisión y venta de lotes, ni los 2 pisos	para construcciones ubicadas sobre zonas de alto riesgo hidrológico, solo se admitirán mutaciones físicas, en cuanto a estructura, cuando fuere técnica necesario, bajo la supervisión de la respectiva oficina de planeación	construcción de equipamientos estratégicos		objetivos en citios	incrementar la oferta de espacios públicos, parques y zonas verdes	
ZONA RESIDENCIAL UNO	(ZRI)	3.0	0.8	(RURB, RM, RI, RC)	6m frente	3 pisos	(C9, C10)	(IE3, E9) concepto del ministerio de cultura (IC1, IC2)	solo los existentes (IC3, E4) existente o construcción nueva (IE1, IE2, IS1, E2)	(C1, C2, C3, C9, C10)	(SG1, SG2, SG3, 1, SG3.2, 1, SG4, SG5) (SG6, SG7, 1, SG7.2, SG8, 1, SM, 3, SM, 4, SF)	(R2, IE1, IE2, IE3, E4) (IC1, IC2, IC3, ISUA4) (E2, E4, E5, E9, E11)	(IL)	renovación urbana desarrollo mejoramiento del espacio público
ZONA RESIDENCIAL DOS	(ZRD)	3.0 2.0	0.8	(RURB, RM, RI, RC)	6m frente lotes de 9 m de frente 13 fondo	3 pisos	(C9, C10)	solamente construcción nueva (E9, IE3) existentes o construcción nueva (IS1, IE1, IE2)	concepto del ministerio de cultura (IC1)		(SG1, SG2, SG3, 1, SG3.2, 1, SG4, SG5) (SG6, SG7, 1, SG7.2, SG8, 1, SM, 1, SF)	(R2, R2, IE1, IE2, IE3, IE4) (E4, IC1, ISUA4, E5, E9, E11)	(IL)	renovación urbana mejoramiento integral desarrollo mejoramiento del espacio público
ZONA RESIDENCIAL TRES	(ZR3)	2.0	0.8	(RURB, RM, RI, RC)	area minima 120m2	3 pisos	(C9, C10)			(C1, IC2, IC3, IC9, IC10)	(SG1, SG2, SG3, 1, SG3.2, 1, SG4, SG5) (SG6, SG7, 1, SG8, 1, SM, 1, SF)	(R2, R2, IE1, IE2, IE3, IE4) (IE1, IE2, IE4, E5)	(IL)	renovación urbana mejoramiento integral desarrollo mejoramiento del espacio público
ZONA RESIDENCIAL CUATRO	(ZR4)	2.0	0.8	(RURB, RI, RC)		3 pisos		solamente construcción nueva (IE1, IE2) existentes		(IC1, IC2, IC3)	(SG1, SG2, SG3, 1, SG3.2, 1, SG4, SG5, SG6, SM)	(IE1, IE2, IE4, E5)	(IL)	renovación urbana mejoramiento integral desarrollo mejoramiento del espacio público

NOTA: FUENTE PBOT LA VIRGINIA, DOCUMENTO TÉCNICO 1999-2007
DIGITALIZACIÓN EQUIPO DE APOYO TÉCNICO A LA REVISIÓN DEL PBOT DE LA VIRGINIA 2003

FASE II PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA FORMAL DE LA NORMATIVA

TA BLA No 4 ANÁLISIS NORMATIVA URBANÍSTICA ,USOS DEL SUELO ASIGNADOS AL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA A TRAVES DE LOS EJES ESTRUCTURANTES

corredores urbanos	tramo	suelo	indice de ocupacion	indice de construccion	frente mínimo de lote	usos	usos condicionados	usos	servicios generales	social comunitario	institucional especial	industrial
la virginia	1		0,8	2	15m(RM)	(RM ,RU)		comercial	(SG1) a excepcion de baños sauna y turco	(IE)		(IL)
puente jaramillo -calle 6a									(SG2,SG3,1,SG3.2,SG3.2.3)			
									(SM1,SM2,SM3,SM4,SM5)			
avenida la caña	2											
ingenio nsaralda -puente mocatan	0	balboa										
puente mocatan	1	suburbano	0,8	2	15 m	(RU)			(SG1,SG1,SG1.2)	(IR1,IE2)		
avenida de los samanes	2		0,8	2	15m(RM)	(RM ,RU,RI,RC)			(CI,C2,C3,C9,C10)	(IE,IE1,IE2,IC)		
avenida el estadio	3		0,8	3	9m	(RM) residencial densidad 40w/ha			(SG1,SG3,1,SG3.2,1,SG3.2.2,SG3.2.3,SM2,SM4,SF)	(IR1,IR2,IE3,IE1,IE2,IE3)		(IL,IM)
doble calzada cerrotos -la Virginia						(RM ,RU,RI,RA,RD)				(IC1,IC2,IC3,IS1)		
salida a medellin			0,8	3	9m	(RM) residencial densidad 40w/ha	construccion existentes (RU,RB,CI)	construccion nuevas (RU,RB,RM,RI,RA,RC)	(SG1,SG2,SG3,1,SG3.2,1,SG4,SG5,SG6,SM,SF,IR1)			(IL)
						(RA) p mínimos 1 ha			(IE1,IE2,IE3,IE4,IC1,IC2,IC3,IS1,IE2,E5,IE6,IE9)			
Avenida de los samanes plaza de carros - calle 9	1	suburbano	1	3		(RM) residencial densidad 40w/ha	(C9,C10,SG7) garantizando parqueadero		(CI,C2,C3,C4,C9)	(SG1,SG2,SG3,1,SG3.2,1,SG3.2.2)	(IE1) solo los existentes	
										(SG4,SG5,SG6,SG7,1,SM1,SF)	(IE1,IE3,IE4,IC1,IC2,IC3)	
calle 9 -avenida la caña	2		1	3		(RM) residencial densidad 40w/ha	(C9,C10)garantizando parqueadero	(E1,E2)solamente construccion nueva	(CI,C2,C3,C4,C5,8,C9,C10)	(SG1,SG2,SG3,1,SG3.2,1,SG3.2.2,SG3.2.3)	(IR1,IR2,IE1,IE2,IE3,IE4,ICUC2)	(IL)
										(SG4,SG5,SG6,SG7,1,SM1,SF)	(IS1,IE2,E5,E6,E9)	
avenida la caña calle 19	3		1	3	9m (RD)(RM)	(RM)residencial densidad 40w/ha	(E1,E2,E3,E4)	solamente en construccion nueva	(CI,C2,C3)	(SG1,SG2,SG3,1,SG8,1,SM1)	(IR1,IR2,IE1,IE2,IE3,IE4,ICUC2)	(IL)
					6m	(RU,RB,RM,RI,RC,RD)	(ICI, IC2, IS1)				(IS1,IE2,E5,E6,E9)	
calle 19 cra 4 hasta la salida a medellin			0,8	3	9m (RD)(RM)	(SM)carreara 4a	(E1,E2,E3,E5,E6,E9)	solamente en construccion nueva	(CI,C2,C3,C4)	(SG1,SG2,SG3,1,SG3.2,1,SG3.2.2,SG6,SG7,1,SM1,SM2,SM4,SF)	(IR1,IR2,IE1,IE2,IE3,IE4,ICUC2)	(IM,IL)
					15 m	av los samanes	(ICI, IC2, IS1,E1)				(IS1,IE1,E2,E3,E5,E6,E9)	
					6 m	(SM7)carreara 4a	(IMI)					
avenida los humedales			0,6	0,5	15 m	(RM) residencial densidad 15 w/ha			(CI,C2)	(SG1,SG3,2,1,SG7,1,SM1)	(IR1,IR3,IE1,IE2,IE3,IE4,ICUC3)	
						(RU,RM,RA,RI,RD)					(IS1,IA2,IA3,E5,E6,E9)	
via paisajistica rio cauca						(IR1) para lotes condiciones	(IE,IC,IS)	solamente en construccion nueva	(CI,C2,C3,C9,C10)	(SG1,SG2,SG3,1,SG3.2,1,SG3.2.2)		(E5,E2,E9) (IL)
avenida el eden -antiguo puerto de vapores	1		0,8	2	6 m	(RU,RB,RI,RC)				(SG4,SG5,SG6,SG7,1,SG8,SG8,1,SF,IR1,IR2,IE,IC,IS)		
avenida el progreso	2		0,8	2	6 m	(IR1) para lotes condiciones	(IE,IC,IS)	solamente en construccion nueva	(CI,C2,C3,C9,C10)	(SG1,SG2,SG3,1,SG3.2,1,SG3.2.2)		(E,E5,E2,E9) (IL)
calle 9 -avenida de la caña						(RU,RM,RI,RC)				(SG4,SG5,SG6,SG7,1,SG7,1,EF,IR1,IR2,IE,IC,IS)		
margen izquierda			0,8	2	6 m		(IE1,IE2,IE3)	solamente en construccion nueva				
margen opuesta												
via paisajistica rio cauca						(RM)lotes de 9m						
paralela del rio cauca desde el antiguo puerto de vapores hasta el parador nautico						(RA)lotes de 3,000m2						

NOTA:FUENTE PBOT LA VIRGINIA,DOCUMENTO TECNICO 1999-2007
DIGITALIZACION EQUIPO DE APOYO TECNICO A LA REVISION DEL PBOT DE LA VIRGINIA 2008