

ANEXO 4

LINEAMIENTOS SUBREGIONALES

ANEXO 3

USOS DEL SUELO DEL PBOT Y ZONAS MORFOLOGICAS DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA (1999-2007)

LOS CUALES TENDRAN VIGENCIA, HASTA QUE SE IMPLEMENTE, LA PROPUESTA DE USOS COMPILADOS Y DESARROLLADOS POR EL EQUIPO BASE DE LA REVISIÓN DEL P.B.O.T 2003

3.2. Usos del suelo para el Municipio de La Virginia.

Se ha determinado una clasificación en tres grandes grupos, de acuerdo al impacto que puedan generar en la comunidad y al espacio público; ellos son:

3.2.1. *Uso Residencial (R)*

Con el propósito de definir mayor precisión se adopta la siguiente clasificación en el uso del suelo residencial:

3.2.1.1. *Vivienda Unifamiliar o Individual (R.U)*

Corresponde a aquella vivienda localizada en lote independiente, en construcción aislada o agrupada a otra vivienda o lote de distinto uso, con acceso totalmente independiente.

3.2.1.2. *Vivienda Bifamiliar (R.B)*

Corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por dos unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente desde la vía pública.

3.2.1.3. *Vivienda Multifamiliar o Colectiva (R.M)*

Corresponde a edificaciones de uso residencial, constituidas por tres o más unidades de vivienda, con un acceso común.

3.2.1.4. *Vivienda Independiente (R.I)*

Corresponde a una sola edificación de uso residencial, localizada en lote independiente, con acceso a una vía pública.

3.2.1.5. *Vivienda Agrupada (R.A)*

Se refiere a aquellas edificaciones de uso residencial agrupadas en un sólo lote bajo un régimen de copropiedad.

3.2.1.6. *Vivienda en Orden Discontinuo (R.D)*

Son aquellas edificaciones de uso residencial implantadas en medio del lote, con aislamiento a uno o ambos linderos laterales.

3.2.1.7. *Vivienda en Orden Continuo (R.C)*

Corresponde a edificaciones de uso residencial localizadas en todo el lote, sin aislamientos laterales (construcciones medianeras).

3.2.2. *Uso Comercial (C)*

3.2.2.1. *Comercial Minorista Diario (C.1)*

Corresponde a establecimientos, donde se realizan actividades de tipo comercial pero de índole cotidiano, que satisfacen la gran mayoría de necesidades básicas de un conglomerado residencial. No generan un impacto fuerte sobre el espacio público (intensidad de flujo vehicular, peatonal, necesidad de parqueaderos, zonas de cargue y descargue), como tampoco requieren de grandes áreas para su desarrollo; además se pueden realizar dentro de la misma vivienda. Entre ellos se clasifican los siguientes:

- C.1.1 Almacenes de artículos para el aseo del hogar
- C.1.2 Almacenes de confecciones
- C.1.3 Venta de cigarrillos, dulces y productos de panadería
- C.1.4 Expendio de carnes, huevos, pescado, pollo, leche, derivados y enlatados.
- C.1.5 Expendio de vivientes, productos perecederos (frutas y verduras)
- C.1.6 Tiendas - rapitiendas
- C.1.7 Graneros, sin incluir zonas de cargue y descargue permanente

- C.1.8 Farmacias
- C.1.9 Venta de artículos de uso personal
- C.1.10 Mini mercados.

Se permitirá la combinación entre dos o más usos, siempre y cuando no cause un impacto negativo a la comunidad, y cumpla con los requisitos especiales de cada uso.

3.2.2.2. Comercio Minorista de Uso Frecuente (C.2)

Esta tipología la conforman actividades comerciales de demanda esporádica, tiene una influencia mayor (barrio o sector); aunque exigen áreas mayores que la tipología anterior, no generan un impacto en la comunidad y el espacio público. Pertenecen a esta tipología los siguientes usos:

- C.2.1 Almacenes de accesorios y adornos para modistería, prendas de vestir, lencería, alfombra, juguetería, artículos livianos de uso doméstico accesorios de adorno para el hogar y sus repuestos, cosméticos, discos, videos, cintas fonográficas, jardinería, viveros, marquetería, pájaros y peces, comercio agropecuario al por menor, ornamentación en plantas, sombreros, vestidos, artículos de cuero, alquiler de películas.
- C.2.2 Cambio de moneda.
- C.2.3 Estanquillo y agencias de licores sin consumo dentro del establecimiento.
- C.2.4 Ferretería menor: venta al detal de artículos de ferretería como: accesorios para instalaciones eléctricas y telefonía, herramientas manuales, motores pequeños, tornillería, soldadura, grifería accesorios y aparatos

sanitarios, venta al detal de materiales para la construcción.

- C.2.5 Papelería, librería y distribución de periódicos y revistas al detal, todas las actividades del tipo C.1, sujetos al área comercial indicada para la presente tipología (C.2).

Se podrá permitir las combinaciones entre dos o más actividades, siempre y cuando, no produzca incompatibilidad, se ajuste a las normas especiales para cada caso y no produzca efectos negativos en la comunidad y el espacio público.

3.2.2.3. Comercio Minorista de Tipo Mediano (C.3).

Pertenecen a esta tipología las actividades comerciales de uso general y demanda variada; tienen una cobertura a nivel de sub centro. Estas actividades requieren de mayor espacio público.

- C.3.1 Adornos, artículos de cuero, ortopédicos, antigüedades, grifería accesorios y aparatos sanitarios, artículos plásticos, de cinematografía y similares, bronce, cerámicas, decoraciones, equipos de topografía, equipos de oficina y sus repuestos, cerámicas, loza lápidas, lacas resinas, cacharrería, instrumentos musicales, artículos de óptica, equipos de uso profesional y científico, novedades, artículos de vidrio, cristal y loza.
- C.3.2 Joyería, metales preciosos, relojerías y su reparación
- C.3.3 Todas las tipologías C.1 y C2.

Serán admitidas las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología siempre y cuando no cause un impacto negativo o sean incompatibles. Además deberán llenar los requisitos de acuerdo a cada uso.

3.2.2.4. Comercio Industrial Liviano (C.4)

Pertenecen a esta tipología los almacenes y distribuidores de productos en ella descrita, con cobertura de ciudad.

Se caracteriza por tener un alto impacto en el espacio público, por requerir zonas de cargue y descargue de productos.

Pertenecen a esta tipología actividades minoristas y mayoristas con almacenes anexos, ellos son

C.4.1 Almacenes o agencias de ferretería menor de la tipología C.2.4 aparatos sanitarios, cerámicas y revestimientos; pinturas lacas, barnices, resinas, gomas, bronce, pasamanos, biseles, mallas, instalaciones eléctricas, cerraduras; máquinas medianas, repuestos livianos, máquinas agrícolas pequeñas, repuestos pequeños para maquinaria, accesorios livianos para automotores y motos, accesorios de grifería, plomerías, mangueras y elementos de caucho, telas plásticas, elementos de tapicería, fibras, cueros y pieles, debidamente tratadas fibras, maneras, bicicletas y similares y sus repuestos; almacenes agrícolas y veterinarios, alimentos empacados para animales.

Se podrá dar combinaciones de dos o más actividades en esta tipología, siempre y cuando no cause impacto negativo a la comunidad y el espacio público. Además se deberán llenar los requisitos mínimos para su funcionamiento.

3.2.2.5. Comercio Industrial Pesado (C.5)

Se agrupan todas las actividades contempladas en el literal C.4 con cobertura general y área de influencia a nivel de sub-centro o ciudad.

Las actividades de este grupo causan un impacto fuerte en espacio público, debido a que requieren de grandes zonas de cargue y descargue de mercancías, pero no causan impacto negativo al medio ambiente y a la comunidad.

A esta tipología pertenecen actividades minoristas y mayoristas con almacenamiento.

- C.5.1 Repuestos y accesorios para: vehículos, motocicletas, maquinaria en general, herramienta especializada, equipos para la industria, motores, comercio al por mayor de juguetería y artículos de deporte.
- C.5.2 Materiales de construcción, tuberías, láminas y metales en general, elementos eléctricos, comercio de herramientas.
- C.5.3 Venta de andamios, estructuras metálicas y de madera
- C.5.4 Comercio al por mayor de: productos químicos, productos alimenticios, productos agropecuarios.
- C.5.5 Implementos agrícolas y productos para granjas.
- C.5.6 Venta de grasas, solventes, combustibles, derivados del petróleo y lubricantes en general.
- C.5.7 Insecticidas productos veterinarios, abonos, en general almacenes con venta de productos agropecuarios.
- C.5.8 Frigoríficos y compra venta de café
- C.5.9 Trilladoras de café
- C.5.10 Comercio al por mayor de elementos de papelería

Se podrá admitir las combinaciones entre dos o más actividades, siempre y cuando no representen incompatibilidad o causen un impacto negativo a la comunidad y al espacio público.

3.2.2.6. Comercio de Recuperación de Materiales (C.6)

Corresponde a esta tipología aquellas actividades de almacenamiento, compra y venta de elementos de desecho, que son susceptibles de reciclaje.

Se caracteriza por causar un gran impacto en el entorno, tanto en la comunidad como en el espacio público, su influencia puede de ser de carácter local o de ciudad.

Pertenecen a esta tipología todos los establecimientos destinados a la compra venta de materiales recuperables y similares, como chatarra, papeles cartones, plásticos, vidrio, huesos, madera, y textiles.

3.2.2.7. Comercio para Sala de Exhibición de Vehículos, Maquinaria y Equipos (C.7)

Se caracteriza por requerir de amplias áreas libres internas, así también implican un alto consumo de espacio público, tienen incidencia de ciudad y aveces metropolitana y regional.

Esta tipología la integran aquellos locales destinados a la exhibición y venta de:

- C.7.1 Vehículos automotores
- C.7.2 Maquinaria de construcción
- C.7.3 Maquinaria agrícola y equipos especializados
- C.7.4 Motores y plantas eléctricas.

3.2.2.8. Comercio Mayorista (C.8)

Esta tipología la integran actividades dedicadas al almacenamiento y expendio al por mayor de víveres.

Requieren de grandes áreas para maniobra y parqueaderos de vehículos tanto de visitantes como de cargue y descargue de mercancías, en una extensión igual o mayor al área cubierta ocupada por locales.

Deberán cumplir con normas especiales de localización, debido a que requieren vías de especificaciones especiales, así también se deberá tener en cuenta la accesibilidad para minusválidos.

3.2.2.9. Supermercados y Almacenes por Departamentos (C.9)

Corresponde actividades que por su tamaño y área de influencia requieren grandes áreas para su desarrollo y suponen un gran impacto en el espacio público, debido a las actividades que se generan en el entorno.

Integran esta tipología los grandes supermercados, dedicados al expendio al por menor de víveres y artículos en general para el hogar y uso complementario. Requieren como mínimo un parqueadero para vehículo por cada 50 m. de local.

3.2.2.10. Centros Comerciales y Pasajes Comerciales ç Cubiertos (C.10)

Pertenecen a esta tipología edificaciones donde se agrupan locales dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicio, con reglamentación interna, de manera que las actividades no se causen impacto negativo entre si, además tiene áreas comunes para su funcionamiento.

Requieren como mínimo de parqueaderos para visitantes, a razón de tres por cada 50 m2. de uso comercial, además zonas de cargue y descargue internas y accesibilidad para minusválidos.

3.2.2.11. Comercio de Alto Riesgo Colectivo (C.11)

Caracterizado por requerir de una localización especial y amplias áreas de aislamiento de protección a los demás inmuebles, de manera que brinde condiciones de seguridad máxima para su manipulación.

A esta tipología pertenecen actividades destinadas a expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y expendio al por mayor de combustible líquido gaseoso (Se regirán por otras normas jurídicas).

Se deberá considerar en el momento de definir un uso del suelo en determinado sector, de no causar impacto negativo tanto a la comunidad como al espacio público, así el uso del suelo sea conforme.

3.2.3. Uso de Servicios Generales (S.G)

3.2.3.1. Servicios de Estética Personal (S.G.1)

Ópticas, estudios fotográficos, salones de belleza estética capilar, gimnasios, baños sauna, baños turcos y similares, reparación de prendas de vestir.

3.2.3.2. Servicios Profesionales (S.G.2)

Consultorios de servicios médicos, odontológicos y de sanidad, técnicos (arquitectos, ingenieros, abogados) laboratorios clínicos, clínicas veterinarias.

3.2.3.3. Servicios Establecimientos Públicos (S.G.3)

S.G.3.1. Establecimientos de esparcimiento público, sin consumo de bebidas alcohólicas como salones de té, cafeterías, heladerías y reposterías, y/o actividades similares a estas.

S.G.3.2 Establecimientos de esparcimiento público, con consumo de alimentos, bebidas y licor. Este último puede ser:

S.G.3.2.1 Cafetería, salones de juego de mesa, panaderías, heladerías, restaurantes, pizzerías, venta de alimentos de bajo impacto social.

S.G.3.2.2 Juegos de mesa, billares, bolos y similares, de medio impacto social.

S.G.3.2.3 Con venta y consumo de licor: Griles, discotecas, bares, fuentes de soda, tabernas, cafés, billares y similares de alto impacto social.

S.G.3.2.4 Boleras

3.2.3.4. Servicios Medios.

A esta tipología pertenecen actividades como:

Servicio de lavandería, copias heliográficas, y mimeográficas, servicios de imprenta, membretes y tarjetas, alquiler de implementos para banquetes, recepciones de fotograbados y / o similares, servicio de publicidad.

3.2.3.5. Servicios de Oficina (S.G.5)

Sedes administrativas de entidades públicas o privadas, agencias de bienes inmuebles, de seguros, servicios financieros, de comunicación de publicidad, servicios jurídicos, servicios de contabilidad, auditoría, de turismo y similares.

3.2.3.6. Servicios Básicos (S.G.6)

Esta tipología incluye actividades necesarias para el funcionamiento de la administración pública, diplomática, de carácter religioso, dependencias de información educativa, pequeños institutos de educación no formal, pequeños centros educativo, servicios bancarios y financieros y/o similares.

3.2.3.7. Servicios Personales de Alojamiento (S.G.7)

En esta tipología se clasifican los siguientes servicios:

- S.G.7.1 Hotelería con grado mínimo de dos estrellas, (Cotelco) aparta – hoteles.
- S.G.7.2 Pensiones aparta - hoteles
- S.G.7.3 Moteles (no se permitirán dentro del perímetro urbano o de expansión urbano).
- S.G.7.4 Zonas de camping y eco-habitats

3.2.3.8. Servicio de Parquadero (S.G.8)

- S.G.8.1 Servicio de parqueo de vehículos livianos.
- S.G.8.2 Servicio de parqueo de vehículos pesados.

3.2.4. Servicio de Mantenimiento de Maquinaria y**Vehículos (S.M).**

Requieren de espacios considerables para su normal funcionamiento, para que no causen impacto negativo al entorno, (por lo tanto su uso se permitirá pero con restricción)

3.2.4.1. Talleres de Servicio Liviano (S.M.1)

Integran esta tipología actividades como:

Talleres de reparación de maquinaria menor como lavadoras, neveras, cerrajería, equipos de oficina, radios y similares, electrodomésticos, estufas, servicios menores de plomería e instalaciones eléctricas.

3.2.4.2. Talleres Industriales de Reparación y Mantenimiento (S.M.2).

Se clasifican por requerir de espacios moderados para funcionamiento, incluye actividades como:

Reparación y reconstrucción de aditamentos, labores de soldadura, niquelado, vulcanizado, cromado, reparación de motores, y similares, equipos pesados, maquinaria, calderas, y actividades relacionadas en general con la reparación sin incluir mantenimiento de vehículos

3.2.4.3. Servicios Mayores de Reparación y Mantenimiento (S.M.3).

Se incluye en esta tipología actividades relacionadas con la reparación de vehículos automotores, talleres de mecánica para vehículos y maquinaria pesada.

3.2.4.4. Servicios de Vehículo Liviano (S.M.4)

Se incluyen: Serví tecas, diagnósticos, cambio de aceites, lavado de vehículos, terminales de taxi, estaciones de servicios clase A y B, se excluyen grandes almacenamientos de combustible.

Deberán cumplir con normas debidamente impuestas por Planeación Municipal, en cuanto a áreas mínimas, se deberá prohibir la ocupación del espacio público para reparaciones.

3.2.4.5. Servicios de Vehículo Pesado (S.M.5)

Actividades iguales a la tipología S-9, pero para vehículos mayores a 3 toneladas.

3.2.4.6. Terminales de Buses y Busetas (S.M.6)

Se trata de parqueaderos para los destinos finales de las rutas.

3.2.4.7. Servicio de Recuperación de Materiales y Selección de Materiales (S.M.7)

Se refiere a la recuperación de materiales, con el fin de incorporarlos a un proceso de producción posterior.

3.2.5. Servicios Funerarios (S.F)

Los servicios relacionados con salas de velación

3.2.6. Uso Social Comunitario (S.C)

A esta tipología pertenecen actividades relacionadas con el equipamiento colectivo de la ciudad, pueden provenir del sector público o privado.

Su localización es función de la demanda, pertenecen las siguientes actividades:

3.2.6.1. Institucional y Recreativo (I.R)

- I.R.1 Parques de aventuras, centros de concentración y esparcimiento público para el deporte al aire libre que no impliquen construcciones permanentes.
- I.R.2. Instalaciones deportivas, canchas múltiples en concreto reglamentarios, coliseos, estadios, velódromos y patinodromos etc.
- I.R.3 Clubes sociales, clubes deportivos con instalaciones complejas.

3.2.6.2. Institucional Educativo (I.E)

- I.E.1 Escuelas, colegios, institutos de enseñanza media
- I.E.2 Guarderías y jardines infantiles
- I.E.3 Universidades
- I.E.4 Academias de enseñanza comercial, idiomas, música
- I.C.1 Bibliotecas y museos
- I.C.2 Salas de conciertos, teatros para presentaciones artísticas, escénicas y similares, cines
- I.C.3 Centros de exposiciones y culturales (casa de la cultura, centros de convenciones).

3.2.6.3. Institucional de Salud (I.S)

- I.S.1 Centros de salud, clínica, hospitales, laboratorios clínicos, consultorios médicos y odontológicos, institutos de rehabilitación física.

3.2.6.4. Institucional de Asistencia y Protección Social (I.A)

- I.A.1 Cárceles
- I.A.2 Asilo de ancianos
- I.A.3 Hospitales mentales
- I.A.4 protección al menor

3.2.6.5. Institucional Especial (I.E)

Se refiere a aquellas actividades de carácter indispensable para los habitantes, las cuales consumen gran cantidad de suelos, y deben tener tratamientos especiales de aislamientos, de circulación, para no causar impacto negativo a la comunidad y al espacio público. Pertenecen a esta tipología las siguientes actividades.

- E.1 Terminales de transporte, de carga y pasajeros.
- E.2 Grandes áreas para la administración pública.
- E.3 Centrales de abastecimientos de alimentos y productos a gran escala.
- E.4 Cementerios y jardines.
- E.5 Estaciones de policías y de bomberos
- E.6 Todas aquellas áreas destinadas para la prestación de servicios públicos, como centrales telefónicas.
- E.7 Plantas de tratamiento de aguas.
- E.8 Subestaciones eléctricas
- E.9 Edificaciones multiculto.
- E.10 Orientación e información al turista
- E.11 Defensa civil y cruz roja

3.2.7. Uso Industrial (I)

Se definen en esta tipología, todas las actividades referidas a la transformación de materias primas, manual, química o mecánica en bienes de consumo. Son ellas :

3.2.7.1 Industria Transformadora de Tipo Pesado (I.P)

- I.P1 Fabricación de productos lácteos
- I.P.2 Curtidoras y talleres de acabados
- I.P.3 Fabricación de aceites, grasas vegetales y animales.
- I.P.4 Industria de preparación y teñido de pieles.
- I.P.5 Curtidurías y talleres de acabados
- I.P.6 Fabricación de sustancias químicas industriales básicas.
- I.P.7 Fabricación de abonos y plaguicidas.
- I.P.8 Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales.
- I.P.9 Fabricación y almacenamiento de explosivos, pólvora y municiones.
- I.P.10 Industrias básicas de hierro, acero, y aleaciones.
- I.P.11 Industrias básicas de materiales no ferrosos.
- I.P.12 Producción y distribución de gas
- I.P.13 Almacenamiento en grande de combustible, con tanques de almacenamiento a la intemperie
- I.P.14 Servicios de saneamiento: incineradores de basura, rellenos sanitarios, y plantas compactación de basura.
- I.P.15 Fábrica y refinería de azúcar
- I.P.16 Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas.
- I.P.17 Industrias vinícolas
- I.P.18 Bebidas malteadas y maltas
- I.P.20 Hilado, tejido y acabado de textiles.
- I.P.21 Fabricación de envases y artículos de papel y cartón a partir de pulpa.
- I.P.22 Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.

- I.P.23 Mataderos.
- I.P.24 Fabricación de productos de caucho y plásticos
- I.P.25 Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
- I.P.26 Fabricación de llantas y neumáticos cámaras.
- I.P.27 Fábricas de premezclados.
- I.P.28 Fabricación de cemento y yeso.
- I.P.29 Fabricación de minerales en general.
- I.P.30 Fabricación de cuchillos, herramientas y equipos para agricultura, la construcción y elementos de ferretería.
- I.P.31 Fabricación de productos de vidrio
- I.P.32 Construcción de equipos ferroviarios.
- I.P.33 Fabricación de vehículos automotores y sus partes, aeronaves.
- I.P.34 Fabricación de motocicletas y bicicletas con sus partes
- I.P.35 Fabricación de tapices y alfombras, con procesos de tintorería.
- I.P.36 Aserraderos de madera.
- I.P.37 Construcción de motores y turbinas
- I.P.38 Todas aquellas actividades similares o relacionadas con las anteriores, que causen gran impacto al entorno debido a ocupación de grandes espacios, altos niveles de consumo de energía, servicios públicos y altos decibeles y por lo tanto no son compatibles fácilmente con la vivienda.

3.2.7.2. Industrial de Tipo Mediano (I.M)

Caracterizada por causar un impacto moderado a la comunidad y no requerir de grandes áreas de suelo para su funcionamiento, correspondiente a una industria limpia, que puede ser mezclada bajo restricciones con la vivienda. Entre ellas se clasifican.

- I.M.1 Fabricación de molinería.

- I.M.2 Fabricación de chocolates y artículos de confitería.
- I.M.3 Elaboración de productos alimenticios diversos.
- I.M.4 Artículos confeccionados de materias textiles.
- I.M.5 Fabricación de productos de cuero y similares.
- I.M.6 Fabricación de tejidos de punto.
- I.M.7 Fabricación de tapices, alfombras y cordelería.
- I.M.8 Fabricación de prendas de vestir
- I.M.9 Fabricación de calzado
- I.M.10 Fabricación de envases de caña y artículos de menudos de caña.
- I.M.11 Fabricación de productos de madera y corcho.
- I.M.12 Imprentas, editoriales e industrias conexas.
- I.M.13 Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos.
- I.M.14 Fabricación de muebles metálicos y de madera.
- I.M.15 Fabricación de productos de cuero (cuero ya procesado).
- I.M.16 Fabricación de equipos y aparatos de radio, T.V y telecomunicaciones.
- I.M.17 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad.
- I.M.18 Construcción de aparatos y accesorios electrónicos de uso doméstico.
- I.M.19 Fabricación de equipos profesional y científico e instrumentos de medida y de control.
- I.M.20 Fabricación de joyas, relojes y similares.
- I.M.21 Fabricación de artículos deportivos.
- I.M.22 Industrias manufactureras.

3.2.7.3. Industria Transformadora de Tipo Liviano (I.L)

Se caracteriza por no producir impacto negativo en el entorno, así como también de no requerir de mayores áreas para su funcionamiento y que ligeramente se puede combinar con la vivienda bajo restricciones. A esta tipología pertenecen:

- I.L.1 Envasado y conservación de frutas y legumbres.
- I.L.2 Fabricación de productos de panadería y repostería.
- I.L.3 Productos alimenticios diversos.
- I.L.4 Actividades de floricultura y explotación de flores.
- I.L.5 Artículos confeccionados de material textil.
- I.L.6 Microempresas de productos de cuero, prendas de vestir, alfombras, cordelería, calzado.
- I.L.7 Litografías.
- I.L.8 Talleres de ebanistería, carpintería y cerrajería.
- I.L.9 Fábrica de velas y veladoras.

Se deberá tener en cuenta en todas las actividades la accesibilidad a limitados físicos.

La viabilidad a cualquier tipo de uso deberá considerar, por parte de la autoridad competente que no se generen impactos negativos a la comunidad y al espacio público, así el uso del suelo sea compatible con el sector donde se pretende otorgar.

3.3. Clasificación de usos del suelo urbano y de expansión

3.3.1. Los Ejes Estructurantes.

Los ejes estructurantes son a las ciudades lo que la columna vertebral a los seres humanos, son el soporte de su crecimiento.

Podemos entender como ejes estructurantes a las vías que integran el casco urbano con su entorno regional, las vías arterias que integran diferentes sectores de la ciudad, y las vías paisajísticas que además ayudan a conformar la figura de la ciudad en su contorno.

Se presentan como principales ejes estructurantes de La Virginia los siguientes:

3.3.1.1. Corredor Urbano Interregional o Doble calzada Cerritos - La Virginia.

Desde el puente Francisco Jaramillo Ochoa hasta la intersección con la Quebrada Mina Rica en el límite del suelo de expansión del Municipio.

Por ser la principal vía de comunicación con el resto del país, se busca que allí se instalen los futuros centros de producción del municipio cuidando no afectar el carácter turístico y paisajístico de La Virginia mediante tratamientos generosos en arborización. Tiene en su recorrido por el suelo urbano y suburbano los siguientes tramos:

⇒ Tramo 1

Desde el Puente Jaramillo hasta la calle 6A del barrio Los Libertadores. Se caracteriza por la cercanía de las construcciones existentes con la calzada vehicular. Presenta múltiples usos que en su mayoría requieren del parqueo de

vehículos en los costados de la vía: Restaurantes, Estaciones de Gasolina, Cantinas, Vulcanizadoras, Talleres de Mecánica y vivienda unifamiliar.

Acciones a ejecutar.

Reubicación del barrio El Jardín para permitir la ampliación de la vía a dos calzadas y una de servicio.

Usos permitidos

| | |
|----------------------|---|
| Residencial: | (R.U) (R.M) (Frente mínimo 15m). |
| Comercial: | (C.1) (C.2) (C.3) (C.4) |
| Servicios Generales: | (S.G.1) (A excepción de baños sauna y turco). (S.G.2) (S.G.3.1) (S.G.3.2.1) (S.G.3.2.2) (S.G.3.2.3) (S.M.1) (S.M.2) (S.M.3) (S.M.4) (S.M.5) |
| Social comunitario: | (I.E.) |
| Industrial: | (I.L) |

Indices de Edificabilidad⁹ :

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 2

Criterios de consumo del uso del suelo:

Sobre los ejes viales de los corredores urbanos interregionales y aquellos definidos como metropolitanos se prohíbe la construcción de vivienda de interés social sobre una faja de terreno de 100 mts de ancho a cada lado y a lo largo de todo el corredor contados a partir del eje de dicha vía

⇒ Tramo 2

Reglamentado en el suelo suburbano

3.3.1.2. Avenida de la Caña.

Es la gran vía en sentido transversal del Municipio (este oeste) y viene a ser un ramal secundario de la Troncal del Cauca, que se desprende atravesando el suelo urbano y suelo de expansión urbana. Será el nuevo eje de desarrollo del Municipio reforzado por la futura localización del Centro Administrativo Municipal y el Palacio de Justicia, además de ser la principal vía arteria que comunicará el centro urbano actual y el suelo de expansión con la zona

- El índice de ocupación se calcula sobre el área neta de los predios.
- El índice de construcción se calcula sobre el área bruta de los predios, a menos que se indique otra cosa en un área morfológica o eje específico.
- La altura máxima de pisos permitida en los ejes estructurantes del municipio es de 5 pisos, previo estudio de suelos y aprobación de diseños estructurales.

industrial y comercial planteada en la doble calzada Cerritos – La Virginia.

Tiene en su recorrido por el suelo urbano y suburbano los siguientes tramos:

⇒ Tramo 0

Ingenio Risaralda – Puente Mocatán A pesar de que este tramo se encuentra localizado en el Municipio de Balboa, se considera de vital importancia que la vía sea ampliada en doble calzada y sea continua desde el Ingenio Risaralda donde se encuentra con la vía panorama (Troncal del Cauca) y así evitar embotellamientos futuros.

⇒ Tramo 1

Puente Mocatán – Avenida de los Samanes

Este tramo presenta varios problemas:

1. El lado de la calzada que da hacia el río Risaralda presenta problemas de socavación del suelo por efectos de la corriente del río sobre esta orilla, produciéndose inestabilidad de la banca que soporta la carpeta asfáltica; antes de realizar cualquier tipo de obra en este sector se deben diseñar y construir muros de contención que mitiguen el riesgo de un posible derrumbe de la vía.
2. Por ser un tramo paralelo al río Risaralda con muy poco margen entre la vía y el río, se deben reubicar las viviendas allí localizadas. Dadas las características de esta vía, clasificada como V.A.S 1, se presentan inconvenientes para su ampliación en el costado que da hacia el barrio El Progreso, por lo tanto se hace necesario la reubicación de las viviendas localizadas en el área de cesión de la vía.
3. En tal sentido sólo se permitirán los siguientes usos del suelo para el costado sur entre las carreras 2 y 3 del barrio El

Progreso y el costado norte las carreras 4ª y la Avenida de los Samanes.

Usos permitidos:

| | |
|----------------------|-----------|
| Residencial: | (R.U) |
| Comercial: | (C.1) |
| | (C.2) |
| | (C.3) |
| Servicios Generales: | (S.G.1) |
| | (S.G.1.1) |
| | (S.G.1.2) |
| Social comunitario: | (I.R.1) |
| | (I.E.2) |

Indices de Edificabilidad:

Índice de ocupación: 0.8

Índice de construcción: 2

⇒ Tramo 2

Desde la Avenida de los Samanes hasta la Avenida del Estadio: Corresponde al tramo actualmente construido en doble calzada desde la calle 15. Se busca darle a esta vía un manejo orientado hacia la ampliación del espacio para la circulación de los peatones, representado en la ampliación de los andenes a lado y lado de la vía y respaldado por un programa de semaforización y señalización vial, que facilitará el cruce de esta vía de lado a lado por parte de los peatones.

Para esta vía se mantendrán los usos de suelo actuales y a partir de la entrada en vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial se permitirán los siguientes usos:

Usos Permitidos:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Residencial : | (R.B) (R.M) (Frente mínimo 15 m). (R.I) (R.C) |
| Comercial: | (C.1) (C.2) (C.3) (C.9) (C.10) |
| Servicios Generales : | (S.G) (S.G.1) (S.G.2) (S.G.3) (S.G.3.1) (S.G.3.2.1) (S.G.3.2.2) (S.M) (S.M.1) (S.F) |
| Social comunitario: | (I.E) (I.E.1) (I.E.2) (I.C) Sólo se permitirán los existentes o en construcciones nuevas. |
| Industrial: | (I.L) |
| Indices de Edificabilidad: | |
| Indice de ocupación: 0.8 | |
| Indice de construcción: 2 | |

⇒ Tramo 3

Avenida del Estadio – Doble Calzada Cerritos – La Virginia:
Este tramo se encuentra en el suelo de expansión y su construcción se constituye en una de las prioridades para este período administrativo. Articula dos de las más importantes acciones urbanísticas de este período:

- Proyecto ecoturístico “Lagos de Balsillas”
- Palacio de Justicia.

Sus usos se orientarán hacia el desarrollo de actividades Múltiples, buscando articular el suelo urbano y el suelo de expansión con la zona industrial de la doble calzada Cerritos – La Virginia.

Usos Permitidos:

| | |
|-----------------------|--|
| Residencial: | (R.U) (R.M)(Densidad máxima 40 viviendas por Ha). (R.A) (Predios de 1Ha mínimo). (R.I) (R.D) |
| Comercial: | (C.1) (C.2) (C.3) (C.4) (C.7) (C.9) (C.10) |
| Servicios Generales : | (S.G.1) (S.G.3.1) (S.G.3.2.1) (S.G.3.2.2) |

- (S.G.3.2.3)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7.1)
(S.M.2)
(S.M.4)
(S.F)
Social comunitario: (I.R1)
(I.R.2)
(I.E.3)
(I.E1)
(I.E.2)
(I.E.3)
(I.C.1)
(I.C.2)
(I.C.3)
(I.S.1)
Institucional Especial: (E.2)
(E.4)
(E.5)
(E.6)
(E.9)
Industriales: (I.L)
(I.M)

Indices de Edificabilidad:

El frente mínimo para los predios será de 15 m.

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 3

3.3.1.3. Salida a Medellín

Desde la Avenida de la Caña hasta la Avenida de los Morros de María. Se propone ampliarla a doble calzada con características de V.A.S 1, con la intención de que sirva de alternativa al sistema de vías arterias.

Articulará importantes equipamientos colectivos que jalonarán el futuro desarrollo del Municipio como el Centro Administrativo Municipal, el Terminal Municipal de servicio interveredal e intermunicipal e indirectamente a la nueva Plaza de Mercado.

Los usos se orientarán hacia la actividad múltiple.

Usos Permitidos:

Para las construcciones existentes:

(R.U)

(R.B)

(C.1)

Para construcciones nuevas:

Residencial: (R.U)

(Solamente vivienda nueva).

(R.B)

(R.M)(Densidad máxima 40 viviendas por Ha).

(R.I)

(R.A) (Predios de 1Ha mínimo.)

(R.C)

Comercial: (C.1)

(C.2)

(C.3)

(C.4)

(C.7)

(C.10)

Servicios Generales : (S.G.1)

(S.G.2)

(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.M.1)
(S.F)
(I.R.1)
(I.E.1)
(I.E.2)
(I.E.3)
(I.E.4)
(I.C.1)
(I.C.2)
(I.C.3)
(I.S.1)
(I.E.1)
(I.E.2)
(E.5)
(I.E.6)
(I.E.9)
(I.L)

Industrial :

Indices de Edificabilidad:

El frente mínimo para los predios será de 9 m.

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 3

3.3.1.4. Avenida de los Samanes.

Se origina en la Plaza de Carros, evidenciándose como uno de los primeros ejes estructurantes del municipio.

Hoy en día se caracteriza por ser el eje comercial del municipio, además de ser la vía que articula el centro tradicional con el entorno regional.

Se recuperará la calzada vehicular y mejorará el espacio público para el peatón, teniendo en cuenta los usos comerciales y de servicios que se presentan a su alrededor, los cuales serán reforzados.

Este eje se divide en tres tramos:

⇒ Tramo 1

Desde la Plaza de Carros hasta la calle 9:

Este tramo hace de borde y costura entre el centro tradicional - comercial y un sector de uso mixto vivienda- comercial.

Tiene una longitud de 450 m. une tres de los espacios públicos más importantes del municipio:

- La Plaza de Carros
- El Parque Bolívar
- La Actual Plaza de Mercado

Por lo tanto se propenderá por el tratamiento tanto de textura de pisos como de amoblamiento que evidencie la importancia que tiene para identidad colectiva de los habitantes del Municipio.

Usos Permitidos:

Residencial: (R.M)
(Densidad máxima 40 viviendas por Ha).
Comercial: (C.1)
(C.2)

- (C.3)
- (C.4)
- (C.9) (Garantizar parqueaderos)
- (C.10) (Garantizar parqueaderos)
- Servicios Generales : (S.G.1)
- (S.G.2)
- (S.G.3.1)
- (S.G.3.2.1)
- (S.G.3.2.2)
- (S.G.4)
- (S.G.5)
- (S.G.6)
- (S.G.7.1) (Garantizar parqueaderos)
- (S.M.1)
- (S.F)
- Social comunitario: (I.E1) (solo los existentes)
- (I.E.3) (Solamente construcción nueva)
- (I.E.4)
- (I.C.1)
- (I.C.2)
- (Solamente construcción nueva)
- (I.C.3) (Solamente construcción nueva)

Indices de Edificabilidad:

Indice de ocupación: 1

Indice de construcción:3

⇒ Tramo 2

Desde la calle 9 hasta la Avenida de la Caña:

Se caracteriza por contener en toda su longitud uno de los patrimonios culturales más importantes de La Virginia como son los Samanes, sembrados en la primera mitad del siglo por Valentín Vanegas.

Hoy en día sus usos son de carácter mixto vivienda – comercio. Estos se reforzarán fomentando el comercio en los primeros pisos y servicios o vivienda en los pisos superiores. Se debe facilitar y hacer más cómodo tanto el tráfico vehicular mediante la reconstrucción de la calzada, como el uso peatonal mediante mejoramientos de andenes, amoblamiento y senderos que integren el separador de los samanes con la red de espacios públicos.

Usos Permitidos:

Entre la calle 9 y la calle 15 en el costado oriental y entre la calle 8 y la calle 13 en el costado oriental .

Residencial: (R.M) (Densidad máxima 40 viviendas por Ha.)

Comercial: (C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.4)
(C.5.8)
(C.9) (Garantizar parqueadero)
(C.10) (Garantizar parqueadero)

Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.3.2.2)
(S.G.3.2.3)

(S.G.4)

Social comunitario: (S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7.1)
(S.G.7.2)
(S.M.1)
(S.F)
(I.R1)
(I.E.1) (Solamente construcción nueva)
(I.E.3) (Solamente construcción nueva)
(I.E.4)
(I.C.1)
Industriales : (I.L)

Indices de Edificabilidad:

Indice de ocupación: 1
Indice de construcción: 3

⇒ Tramo 3

Desde la Avenida de la Caña hasta la Calle 19. Se construirá junto con las obras del Plan de Vivienda para Reubicación de Portobelo.

Esta vía articulará los últimos barrios construidos por el Fondo de Vivienda, además de Los Almendros, Santa Fe y El Prado con el centro de la ciudad.

Usos Permitidos:

Residencial: (R.U)

Comercial: (R.B)
(R.M) (Para lotes 9 m. mínimo de frente)
(R.I)
(R.C)
(R.D) (Para lotes 9m. mínimo de frente)
(C.1)
(C.2)
(C.3)
Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.8.1)
(S.M.1)
Social comunitario: (I.R1)
(I.R.2)
(I.E.1) (Solamente construcción nueva)
(I.E.2) (Solamente construcción nueva)
(I.E.3) (Solamente construcción nueva)
(I.E.4)
(I.C.1) (Solamente construcción nueva)
(I.C.2) (Solamente construcción nueva)
(I.S.1) (Solamente construcción nueva)
(E.2)
(E.5)
(E.6)
(E.9)
Industriales : (I.L)

Indices de Edificabilidad:

El frente mínimo para los predios será de 6 m.
Indice de ocupación: 0.8
Indice de construcción: 2

3.3.1.5. Calle 19.

Desde la carrera 4ª hasta la salida a Medellín.

Será la vía que articulará la zona de expansión norte con los barrios del Fondo de Vivienda, favoreciendo el desarrollo de futuros planes de vivienda y de nuevos equipamientos para la ciudad.

Usos Permitidos:

Residencial:

(R.U)
(R.B)
(R.M) (Para lotes 9 m.
mínimo de frente).
(R.I)
(R.C)
(R.D) (Para lotes 9m. mínimo de
frente).

Comercial:

(C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.4)

Servicios Generales :

(S.G.1) (A excepción
de baños turcos y saunas)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.3.2.2)
(S.G.5)
(S.G.7.1)
(S.G.8.1)
(S.M.1)

Social comunitario:

(S.M.2)
(S.M.4)
(S.M.7) Solamente en
el tramo comprendido entre la
carrera 4 A y la Avenida de los
Samanes y en lotes mínimo de
15 m. y con controles que deben
ser reglamentados por el Plan
Parcial.
(S.F)
(I.R1)
(I.R.2)
(I.E.1) (Solamente
construcción nueva)
(I.E.2) (Solamente
construcción nueva)
(I.E.3) (Solamente
construcción nueva)
(I.E.4)
(I.C.1) (Solamente
construcción nueva)
(I.C.2) (Solamente
construcción nueva)
(I.S.1) (Solamente
construcción nueva)
(E.1) (Reglamentados y controlados
por el respectivo Plan Parcial).
(E.2) (Reglamentados y controlados
por el
respectivo Plan
Parcial).
(E.3) (Reglamentados y controlados
por el

respectivo Plan Parcial).
(E.5)
(E.6)
(E.9)
Industriales : (I.M) (Solamente
entre la carrera 4 A y la Avenida de
los Samanes).
(I.L)

Indices de Edificabilidad:
El frente mínimo para los predios será de 6 m.
Indice de ocupación: 0.8
Indice de construcción: 3

3.3.1.6. Avenida de los Humedales.

En la actualidad existe un carreteable en buen estado que divide el área sembrada en caña y el área de humedales (dedicada a la ganadería).

Se aprovechará este terraplén en el tramo comprendido entre la prolongación de la Avenida de la Caña y la Avenida Balsillas, con el fin de generar un eje estructurante que posibilite el desarrollo de proyectos para vivienda de estratos altos atraídos por la oferta ambiental paisajística que jalonará el proyecto eco turístico que se desarrollará en el área de los humedales.

Se permitirán los siguientes usos del suelo
Residencial: (RU)
(R.M) (Densidad máxima de

15 viviendas por Ha.).
(R.A)
(R.I)
(R.D)
Comerciales: (C.1)
(C.2)
Servicios generales: (S.G.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.7.1)
Social comunitario : (I.R.1)
(I.R.3)
(I.E.1)
(I.E.2)
(I.E.3)
(I.C.1)
(I.C.3)
(I.S.1)
(I.A.2)
(I.A.3)
(E.5)
(E.6)
(E.9)

Índices de Edificabilidad:
El frente mínimo para los predios será de 15 m.
El índice de Ocupación será: 0.6 (Se incluyen las obras duras en exteriores como piscinas, kioscos, andenes, zonas de parqueo de vehículos, etc.)
El índice de construcción será: 0.5 (Sólo áreas cubiertas)

3.3.1.7. Vía Paisajística del Río Risaralda.

La avenida paisajística del río Risaralda pretende dar a La Virginia la visión turística que siempre se le ha buscado, acompañada del proyecto del Malecón y los otros aspectos que contempla el presente Plan Básico de Ordenamiento. Para la clasificación de los suelos de este eje estructurante se consideran los siguientes tramos

⇒ Tramo 1

Avenida del Edén.

Va desde el antiguo Puerto de Vapores hasta la calle 9; la intención con esta vía es propiciar un borde vivo al centro tradicional contra un área de eventual inundación, con el fin de sacarle provecho recreativo y residencial, a la vez que se hacen obras de mitigación.

Usos Permitidos:

Margen izquierda del río Risaralda (Desde el antiguo Puerto de Vapores hasta la carrera 3), aunque este sector hace parte del suelo de protección del Municipio, se permitirán usos comerciales e instalaciones desmontables y permanentes reglamentadas y controladas por el correspondiente plan Parcial.

Usos Permitidos margen opuesta:

Residencial: (R.U)
(R.B)
(R.I)
(R.C)
Comercial: (C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.9)

(C.10)
Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.3.2.2)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7)
(S.G.7.1)
(S.G.7.2)
(S.G.8)
(S.G.8.1)
(S.F)

Institucional Recreativo(I.R)
(I.R.1) (Para lotes acondicionados)
(I.R.2)
Institucional Educativo : (I.E) (Solamente construcción nueva)
Institucional Cultural : (I.C) (Solamente construcción nueva)
Institucional De salud : (I.S) (Solamente construcción nueva)
Industrial (I.L)
Institucional Especial : (E)
(E.5)
(E.2)
(E.9)

Indices de Edificabilidad:

Lote mínimo de 6m. de frente.

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 2.0

Para construcción de 3 pisos se debe presentar estudios de suelo

⇒ Tramo 2

Avenida El Progreso

Va desde la calle 9 hasta la Avenida de la Caña, este eje estructurante corresponde en su totalidad a la zona de reubicación, por lo que será fundamental su ejecución para consolidar el desarrollo organizado de un sector deprimido del Municipio.

Usos Permitidos:

Para la margen izquierda del río Risaralda. (Desde la calle 10 A hasta la calle 12).

Se permitirán en este sector los siguiente usos:

Residencial: (R.U)
(R.B)
(R.I)
(R.C)
Comercial: (C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.9)
(C.10)
Servicios Generales. (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)

(S.G.3.2.1)

(S.G.3.2.2)

(S.G.4)

(S.G.5)

(S.G.6)

(S.G.7)

(S.G.7.1)

(S.G.7.2)

(S.G.8)

(S.G.8.1)

(S.F)

Institucional Recreativo : (I.R)

(I.R.1) (Para lotes acondicionado)

(I.R.2)

Institucional Educativo : (I.E) (Solamente construcción nueva)

Institucional Cultural : (I.C) (Solamente construcción nueva)

Institucional De salud : (I.S) (Solamente construcción nueva)

Industrial (I.L)

Institucional Especial : (E)

(E.5)

(E.2)

(E.9)

Indices de Edificabilidad:

Lote mínimo de 6m. de frente

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 2.0

Usos Permitidos Margen opuesta

Residencial: (R.U)

| | |
|-----------------------|--|
| | (R.B) |
| | (R.I) |
| | (R.C) |
| Comercial: | (C.1) |
| | (C.2) |
| | (C.3) |
| | (C.4) |
| Servicios Generales : | (S.G.1) |
| | (S.G.2) |
| | (S.G.3.1) |
| | (S.G.3.2.1) |
| | (S.G.3.2.2) |
| | (S.G.4) |
| | (S.G.5) |
| | (S.G.6) |
| | (S.M.1) |
| | (S.M.2) |
| Social comunitario: | (I.E1) (Solamente |
| | Construcción nueva) |
| | (I.E.2) (Solamente |
| | construcción nueva) |
| | (I.E.3) (Solamente construcción nueva) |
| | (E.5) |
| | (E.9) |
| Industrial | (I.L) |

Indices de Edificabilidad:

Ancho mínimo de los lotes 6m.

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 2.0

3.3.1.8. Vía paisajística del Río Cauca.

Paralela al río Cauca desde el antiguo Puerto de Vapores hasta el Parador Náutico.

La historia del crecimiento de La Virginia está ligada al río Cauca por ser éste la primera vía de comunicación que articula al Municipio a la economía del país. Fue importante como puerto fluvial para los vapores que movilizaban el café a principios de siglo desde la región hasta Cali, con fines de exportación y así mismo, conectaron con La Virginia todo el Valle del Cauca mediante el transporte de pasajeros y mercancías. Hoy en día, el río Cauca pesa más como vector de contaminación y de amenaza por inundación que como patrimonio natural, cargado de valor y propiciador del desarrollo. La recuperación del río Cauca es una tarea de carácter nacional, junto con el río Magdalena recorren la totalidad del Territorio con desarrollo urbano de Colombia. Es fundamental que el municipio se articule con cualquier esfuerzo de carácter Regional o Nacional que tenga como fin la recuperación del río.

En lo referente al tramo urbano municipal del río Cauca, se buscará su incorporación al espacio público de la ciudad mediante el desarrollo de un malecón turístico que realce sus valores escénicos y aproveche la belleza del paisaje ribereño. El Malecón junto con la vía paisajística, conformada por la avenida el Edén y avenida El Progreso, son parte esencial de un macroproyecto urbano cuyo desarrollo es de carácter prioritario para La Virginia ; con su ejecución se solucionarán problemas tan graves como el de los asentamientos humanos localizados en zona de riesgo por inundación y la falta de identidad de los habitantes del Municipio, para quienes el río Cauca no tiene más importancia que como fuente de material de arrastre, actividad económica que se tratará de articular también con el macroproyecto del Malecón, además de recuperar la franja de

protección para el disfrute del espacio público, se construirán obras de mitigación de riesgo con el fin de darle estabilidad y evitar los efectos negativos del río sobre la ribera como la erosión y las inundaciones.

El Malecón funcionará como un parque lineal que en su recorrido unirá varios puntos importantes para la identidad del Municipio como el Antiguo Puerto de Vapores, la Plaza de Carros, el Puente Bernardo Arango, la Hacienda Balsillas y el Parador Náutico.

Los usos del suelo se orientarán hacia la prestación de servicios turísticos, recreativos y culturales. Se desarrollará en dos tramos:

⇒ Tramo 1

Desde el Antiguo Puerto de Vapores hasta el lindero occidental de la hacienda Balsillas.

Es el tramo urbano del Malecón, para su desarrollo es necesario la recuperación de las franjas de protección del río Cauca (30m), lo cual implica la reubicación de vivienda en dos manzanas del barrio Las Américas.

Usos Permitidos:

Residencial: (R.U) (Solamente en el barrio San Antonio)
(R.B) (Solamente en el barrio San Antonio)
(R.M) (Sólo en lotes de 9m. de frente mínimo)

Comercial: (R.A) (Sólo en lotes de más de 3.000m2)
(R.C)
(C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.9)
(C.10) (Solamente en el barrio San Antonio y garantizando parqueadero).

Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.3.2.2)
(S.G.3.2.3)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7.1)
(S.G.8.1)
(Complementado con servicios comerciales C.1)

Social comunitario: (I.R.1)
(I.E1) (Solamente construcción nueva)
(I.E.2) (Solamente construcción nueva)
(I.E.3) (Solamente construcción nueva)
(I.C.1) (Solamente construcción nueva)
(I.C.2) (Solamente

construcción nueva)
(I.C.3) (Solamente
construcción nueva)
(E.1) (Sólo para el
transporte fluvial de
pasajeros).
(E.2)
(E.5)
(E.10)

Indices de Edificabilidad:

Sólo lotes de 9m. de frente.

Índice de ocupación : 0.6

Índice de construcción: 1.5 (Previo estudio de suelos).

⇒ Tramo 2

Desde el límite occidental de la hacienda Balsillas, hasta el Parador Náutico.

Se caracteriza por ser un tramo de carácter casi campestre y se propenderá por su conservación como tal.

Usos Permitidos :

Servicios Generales :(S.G.1)

(S.G.3.1)

(S.G.3.2.1)

(I.R.1)

Indices de Edificabilidad:

Predios de 120 m. de frente mínimo.

Índice de ocupación : 0.4 (Siempre y cuando se respete la arborización existente)

Índice de construcción: 1

3.3.1.9. Avenida Balsillas.

Va desde la Plaza de Carros hasta la doble calzada Cerritos – La Virginia.

Corresponde a la vía actual de acceso a La Virginia, posee calidad de eje estructurante de actividades múltiples. Tiene algunos inconvenientes por la invasión del área de cesión exigida por INVIAS, la cual es para una vía nacional de 30 m. de cesión; consta de los siguientes tramos :

⇒ Tramo 1

Desde la Plaza de Carros hasta la Avenida del Estadio.

Tramo que pasa por el centro tradicional del municipio, con graves inconvenientes manifiestos en la cercanía de las construcciones a la calzada vehicular. Por lo cual se exigirán andenes de 3,5 m. para toda construcción nueva, con el fin de generar espacio público al Malecón turístico.

Usos Permitidos:

Residencial:

(R.B)

(R.M)

(Mínimo para lotes de 9m. de frente)

(R.I) (Mínimo

en dos pisos)

(R.A) (Para

predios mínimos de 6.400 m2)

(R.C)

Comercial:

(C.1)

(C.2)

(C.3)
 (C.9) (Garantizar parqueaderos)
 (C.10) (Garantizar parqueaderos)
 Servicios Generales : (S.G.1)
 (S.G.2)
 (S.G.3.1)
 (S.G.3.2.1)
 (S.G.3.2.2)
 (S.G.4)
 (S.G.5)
 (S.G.6)
 (S.G.7.1) (Garantizar
 parqueadero)

Indices de Edificabilidad:

Frente mínimo de lote de 9m.

Indice de construcción: 3

Indice de ocupación: 1.

⇒ Tramo 2

Desde la Avenida del Estadio hasta el cruce de la Quebrada el Japón.

Tendrá funciones de eje de oferta turística y paisajística con servicios de tipo recreativo.

Se mantendrá la oferta ambiental actualmente expresada en arborización y panorámicas sobre el río, mediante la reglamentación de la construcción de bajo impacto, preferiblemente en madera y guadua, con parqueaderos en afirmado y arborización generosa.

Usos Permitidos :

Servicios Generales : (S.G.1)

(S.G.3.1)

(S.G.3.2.1)

(S.G.3.2.2)

(S.G.3.2.3)

(S.G.7.4)

(I.R.1)

(I.R.2) (Solamente en
 el costado norte).

Indices de Edificabilidad:

Frente mínimo de lote 120m.

Indice de ocupación: 0.4 (Siempre y cuando se
 respete la vegetación existente)

Indice de construcción: 1

⇒ Tramo 3

Desde el cruce de la Quebrada el Japón hasta la doble calzada Cerritos – La Virginia.

Se caracteriza por ser el eje articulador de dos barrios que actualmente se encuentran muy desligados del casco urbano consolidado, barrios Los Libertadores y El Pedro Pablo Bello. Por lo tanto tendrán funciones de actividad múltiple.

Usos Permitidos :

Residencial: en la margen izquierda salida a Medellín y teniendo en cuenta que es una de las fachadas principales de acceso al municipio, se permitirá viviendas para estratos 5 y 6

(R.U)

(R.B)

(R.M)

(R.I)

(R.C)

las anteriores con un frente mínimo de 9 metros y un fondo no menor de 13 metros, area mínima de 120 m2

Comercial :

(C.1)

(C.2)

(C.3)

(C.9) (Garantizar parqueaderos)

(C.10) (Garantizar parqueaderos)

Servicios Generales :

(S.G.1)

(S.G.2)

(S.G.3.1)

(S.G.3.2.1)

(S.G.3.2.2)

(S.G.4)

(S.G.5)

(S.G.6)

(S.G.7.1.)

(S.M.1)

(S.M.2)

(S.M.4)(Solamente los actuales)

(I.R.1)

(I.R.3)

(I.S.1) (Solamente construcción nueva)

(E.S)

(E.9)

(I.L)

Industrial

Indices de Edificabilidad:

Frente mínimo de lote 9M

Fondo mínimo de lote 13 M

Area mínima de lote 120 M2

Indice de construcción: 2.0

Indice de ocupación: 0.8

3.3.1.10. Avenida del Estadio.

Recorre desde la Avenida de Balsillas hasta la Avenida de la Caña.

Se constituye en el borde paisajístico oriental del municipio ; se origina en la carrera 11A, paralela al estadio Abel Osorio Restrepo, cruza en sentido norte un tramo del área de los humedales y contempla obras civiles que pueden tener impacto sobre el paisaje como el Boxculvert oriental y la propia calzada de la avenida. Se propone entonces que las obras a realizar contemplen estudios de impacto ambiental y de arquitectura del paisaje. Esta avenida remata en la actual salida a Medellín, haciéndola parte de su trazado (desde el antiguo matadero hasta la avenida de la caña).

Contempla dos tramos definidos así

⇒ Tramo 1

Desde la Avenida Balsillas hasta la calle 10.

Es el tramo que atraviesa un gran porcentaje del casco urbano consolidado, se orientarán sus usos hacia actividades complementarias a la Unidad Deportiva Municipal como comercio de bajo impacto y recreación.

Usos permitidos en el costado occidental:

- Residencial: (R.U)
(R.B)
(R.M) (En lotes frente mínimo de 9m).
(R.I)
(R.A) (En lotes de mínimo 6.400 m2).
(R.C)
- Comercial: (C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.4)
- Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.3.2.2)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7)
(S.G.8.1)
(S.F)

- Social comunitario: (S.M.1)
(S.M.4) (A excepción de estaciones de servicio).
(I.E1) (Solamente construcción nueva)
(I.E.2) (Solamente construcción nueva)
(I.E.3) (Solamente construcción nueva)
(I.E.4) (Solamente construcción nueva)
(I.C.1) (Solamente construcción nueva)
(I.C.2) (Solamente construcción nueva)
(I.S.1)(Solamente construcción nueva)
(A.4)
- Institucional Especial:(E.5)
(E.9)
- Industrial (I.L)

Indices de Edificabilidad:

Indice de ocupación: 0.8
Indice de construcción: 2

Estos usos también operarán para las manzanas del barrio Sigifredo Zuleta aledañas a este eje estructurante.

⇒ Tramo 2 y Costado Oriental:

Va desde la calle 10 hasta la Avenida de la Caña, en todo el costado oriental articula suelos de protección y zonas verdes y recreativas del Municipio.

Sus usos se orientarán hacia la prestación de servicios, tanto deportivos como recreativos.

Sólo se permitirán los siguientes usos del suelo en el lote de la subestación eléctrica:

Usos permitidos en el costado oriental:

- | | |
|----------------------|--|
| Comercial: | (C.1) (Solamente en compañía de Usos S.G.8.1) (C.7) |
| Servicios Generales. | (S.G.1) (S.G.2) (S.G.6) (S.G.8.1) (Complementado con comercio C.1 orientado hacia la vía) (S.M.1) (S.M.2) (S.M.4) |
| Social comunitario: | (S.F) (I.R1) (I.R.2) (I.A.1) (I.A.2) (I.A.3) (I.A.4) |

- Institucional Especial: (E.2)
(E.5)
(E.6)
(E.7)
(E.9)
Industrial : (I.L)
(I.M)

Indices de Edificabilidad:

Indice de ocupación: 50%

Indice de construcción: 1

3.3.1.11. Avenida de los Fundadores

Va desde la Plaza de Carros hasta la Avenida del Estadio.

Es junto con la avenida de los samanes una de las vías que generan el crecimiento del Municipio. Tradicionalmente ha sido llamada "Calle larga" o "Salida a Medellín".

Se caracteriza por ser una vía de alta intensidad vial, lo cual se procurará mitigar mediante el desarrollo de los proyectos propuestos por el Plan Vial de la avenida del Estadio y la Avenida de los Humedales. Los usos del suelo se orientarán hacia la prestación de servicios de actividad múltiple, con el fin de reforzar su carácter de vía céntrica.

Se desarrollará en dos tramos

⇒ Tramo 1

Desde la Plaza de Carros hasta la calle 11:

Tramo de carácter céntrico que articula la plaza de carros con dos espacios públicos de carácter secundario como son el "Parque de Ajedrez" y el "Parque Los Fundadores".

Usos Permitidos:

- Residencial: (R.U)
(Solamente en dos pisos y complementado con comercio).
(R.B) (Complementada con comercio)
(R.M) (Sólo para predios de 9m de frente)
(R.I) (Complementado con comercio)
- Comercial: (C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.4)
(C.9) (Garantizar parqueaderos)
(C.10) (Garantizar parqueaderos)
- Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.3.2.2)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.8.7.1) (Garantizar parqueadero)
(S.8.7.1)
(S.8.7.2)
(S.M.I)
(S.F)
- Social comunitario: (I.E.1) (solo los

- existentes)
(I.E.3) (Previa reglamentación por el Plan Parcial)
(I.E.4)
(I.C.1) (Solamente construcción nueva)
(I.C.2) (Solamente construcción nueva)
(I.S.1) (Solamente construcción nueva)
(I.A.4)

Institucional Especial: (E.2)

(E.5)

Industrial: (I.L) (Garantizar parqueadero)

Indices de Edificabilidad:

Sólo se permitirán licencias para lotes de 9m de frente

Indice de ocupación: 1

Indice de construcción: 3

⇒ Tramo 2

Desde la calle 11 hasta la Avenida del Estadio.

Se caracteriza por estar rodeada de grandes espacios verdes, de los cuales el Municipio ha sacado poco provecho. Se permitirán los siguientes usos del suelo solamente para el espacio comprendido entre la calle 11 y la calle 12.

Usos Permitidos:

- Residencial: (R.U)
(R.B)
(R.M) (Solamente para lotes de 9m. frente mínimo)

Comercial: (R.I)
(R.A)
(R.C)
(R.D)
(C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.9) (Garantizar parqueaderos)
(C.10) (Garantizar parqueaderos)

Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7.1)
(S.G.7.2)
(S.M.I)
(S.F)

Social comunitario: (I.R.1)
(I.R.2)
(I.E.1)
(I.E.2)
(I.E.3)
(I.E.4)
(I.C.1)
(I.C.2) (Solamente construcción nueva)
(I.C.3)
(I.S.1)
(I.A.4)

Institucional Especial: (E.2)

Industrial: (E.4)
(E.5)
(E.6)
(E.9)
(I.L)
(I.M)

Indices de Edificabilidad:

lote de 6m de frente mínimo

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 3

3.3.1.12. Calle Nueve

Recorre desde la vía marginal paisajística hasta la Avenida del Estadio.

Atraviesa todo el casco urbano consolidado de occidente a oriente, es una de las pocas vías que articula el centro tradicional con el sector de la Madre Vieja del río Risaralda.

Se divide en tres tramos:

⇒ Tramo1

Desde la vía marginal paisajística hasta la Avenida de los Samanes, tramo de carácter residencial, se propone conservar este uso complementado con otras actividades de bajo impacto.

Se permitirán los siguientes usos del suelo.

Usos Permitidos:

Residencial: (R.U)

(R.B)

Comercial: (R.M) (Lotes de 9m. de frente mínimo)
(R.I)
(R.C)
(C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.4)
(C.10) (Garantizar parqueaderos)

Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7.1)
(S.G.8.1)
(S.M.I)
(S.M.3)
(S.F)

Social comunitario: (I.E.2)
(I.E.4)

Institucional Especial : (E.7)

Industrial: (I.L)

Indices de Edificabilidad:
Lotes de 6m. de frente mínimo
Indice de ocupación: 0.8
Indice de construcción: 2.5

⇒ Tramo 2 :

Este tramo es junto con la Avenida de los Samanes y la Avenida de los Fundadores, uno de los tres bordes que conforman el

centro histórico tradicional lo cual se refleja en la existencia de la plaza de mercado (genera actualmente deterioro ambiental y social del sector), la plaza esta localizada sobre un espacio público originado en el año de 1.956, actualmente se esta quedando estrecha por las necesidades de mercado del municipio, además genera impacto negativo sobre las vías, tanto sobre la superficie del concreto como sobre el espacio público.

Se reubicará en el suelo de expansión norte y se recuperará como espacio público que entrará a formar parte importante de la oferta de parques y zonas verdes del Municipio.

Por lo tanto, se deben orientar los usos del suelo hacia la protección de servicios de actividad múltiple de bajo impacto que ayuden a rehabilitar el sector.

Usos Permitidos:

Residencial: (R.M) (Solamente para lotes de 9m. de frente)

Comercial: (C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.4)
(C.9) (Garantizar parqueadero)
(C.10) (Garantizar parqueadero)

Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.3.2.2)
(S.G.4)

- (S.G.5)
- (S.G.6)
- (S.G.7.1) (Garantizar parqueadero)
- (S.M.I)
- (S.F)
- Social comunitario:(I.E.1) (Sólo los existentes)
- (I.E.3)
- (I.E.4)
- (I.C.1)
- (I.C.2 Solamente construcción nueva)
- (I.C.3 Solamente construcción nueva)
- (I.S.1) (Solamente laboratorios clínicos, consultorios médicos y odontológicos)
- (I.A.4)
- Industrial: (I.L)

Indices de Edificabilidad:
Indice de ocupación: 1
Indice de construcción: 3

⇒ Tramo 3:

Desde la Avenida los Fundadores hasta la carrera 11.

Es de carácter residencial con comercio y servicio compatible con el uso del suelo actual. Se seguirá desarrollando de esta manera.

Usos permitidos.

Residencial: (R.U)

(R.B)

(R.M Lotes de 9m. de frente mínimo)

(R.I)

(R.C)

Comercial: (C.1)

(C.2)

(C.3)

(C.4)

(C.10 Debe garantizar parqueaderos)

Servicios Generales :(S.G.1)

(S.G.2)

(S.G.3.1)

(S.G.3.2.1)

(S.G.4)

(S.G.5)

(S.G.6)

(S.G.7.1)

(S.G.8.1)

(S.M.I)

(S.M.3)
(S.F)
Social comunitario:(I.E.2)
(I.E.4)
Industrial: (I.L)

Indices de Edificabilidad:

Lotes de 6m. de frente mínimo

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 2.5

3.3.1.13. *Calle Doce.*

Recorre desde la Vía Marginal Paisajística del río Risaralda hasta la Avenida de los Fundadores.

Es junto con la calle Nueve otra de las vías que atraviesan el casco urbano consolidado de occidente a oriente, y una de las pocas que articula el sector de la Madre Vieja con el centro de la ciudad.

Es de carácter residencial y se pretende que siga siendo así, permitiendo usos de bajo impacto. Se divide en dos tramos:

⇒ Tramo 1:

Desde la vía marginal paisajística hasta la carrera 4 A.

Se caracteriza por el deterioro ambiental y social generado por la existencia de asentamientos humanos localizados en zona de riesgo y en área de influencia del humedal la "Madre Vieja" del

río Risaralda, que a partir de este Plan Básico de Ordenamiento se convierte en suelo de protección.

Al recuperar los espacios dejados por las viviendas de reubicación, la ciudad gana áreas que entrarán a formar parte del sistema de espacios públicos y zonas verdes del municipio, por lo tanto los usos del suelo deberán complementar la vivienda con esta nueva oferta.

Usos Permitidos:

Residencial: (R.U)
(R.B)
(R.M) (Sólo para predios con 9m. de frente mínimo).
(R.I)
(R.C)
Comercial: (C.1)
(C.2)
(C.3)
Servicios Generales:(S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.3.2.2)
(S.M.1)
(S.M.2)
(S.M.3)
(S.F)
Social Comunitario:(I.R.1)
(I.R.3)
(I.E.1) (Solamente construcción nueva)
(I.E.2)

(I.E.4)
(I.C.1) (Solamente construcción nueva)
(I.C.2) (Solamente construcción nueva)
(I.C.3) (Solamente construcción nueva)
(I.S.1) (Solamente construcción nueva)
(I.A.1)
(I.A.2)
(I.A.3)
(I.A.4)
Institucional Especial : (E.2)
(E.4)
(E.5)
(E.6)
(E.7)
(E.9)
Industrial: (I.L)

Indices de Edificabilidad:

Los siguientes índices sólo operan para predios diferentes a " El Finco" .

Lotes de 6m. de frente mínimo.

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 2

Indices de Edificabilidad para el predio conocido como El Finco :

Frente mínimo hacia la vía 30m.

Indice de ocupación 0.2 respetando la arborización existente.

Indice de construcción 1.5

⇒ **Tramo 2**

Desde la carrera 4 hasta la Avenida de los Fundadores.

Este tramo se encuentra prácticamente consolidado y con usos del suelo residenciales y afines. Se conservaran los usos del suelo y se permitirán los siguientes:

Usos permitidos :

Residencial: (R.U)
(R.B)
(R.M) (Solamente para lotes de 9m. de frente mínimo).
(R.I)
(R.C)
Comercial: (C.1)
(C.2)
(C.3)
(C.4)
(C.10) (Garantizar parqueadero)
Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.8.1) (Complementado con servicios comerciales)
(S.M.I)
(S.M.4) (Solamente en el lote donde funciona actualmente la estación de servicio).

(S.F)
 Social comunitario:(I.R.1) (Sólo los existentes)
 (I.E.2)
 (I.E.4)
 (I.A.4)
 Institucional Especial:(E.2)
 (E.5)
 (E.6)
 (E.9)
 Industrial: (I.L)

Indices de Edificabilidad:

Lotes de 6m. de frente mínimo

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción: 2.5

ANEXO AREAS MORFOLÓGICAS URBANAS DEL PBOT DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA

Esta clasificación de áreas morfológicas homogéneas seguirá vigente mientras no se adopten los criterios ,y fichas propuesta en la revisión del PBOT del municipio de la Virginia para las zonas morfológicas homogéneas.

3.4. Áreas Morfológicas Urbanas Homogéneas (AMU).

Permiten reconocer la morfogénesis y estructuración urbana del municipio entero y además de ser vital para entenderla, servirán también para conocerla, describirla y explicarla en toda la complejidad de su morfogénesis.

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.

En el caso específico de La Virginia se puede observar que su desarrollo urbano se originó a orillas del río Cauca, por ser este el primer medio de comunicación para los grupos humanos que generaron un proceso de poblamiento que en parte se pierde en los campos de la leyenda ; en el año 1537 cuando los hombres del Mariscal Jorge Robledo descubrieron el río Sopinga hasta finales del siglo XIX, el Valle del hoy llamado río Risaralda estuvo al margen de la economía reinante en su momento debido a las condiciones malsanas que el medio ambiente ofrecía para el hombre blanco.

El primer grupo humano que se atrevió a generar un incipiente poblado fue conformado por negros libertos en huida de las guerras civiles y del trabajo mal remunerado y en condiciones peores a las existentes durante la esclavitud. Sopinga fue entonces uno de los varios tambos localizados a lo largo del río Cauca. Lo poco que se conoce de ese primer modo de vida figura sólo en la literatura: "Risaralda", novela de Bernardo Arias Trujillo y "Relatos de Gil" de Gilberto Jaramillo Montoya nos hablan del mercado en las orillas del río, de la manera como delimitaban sus sementeras, y de su modo peculiar de divertirse.

Aprovechando los nuevos adelantos de la ciencia como el teodolito, la penicilina y el angeo, los colonizadores paisas liderados por Francisco Jaramillo Ochoa generaron un segundo modo de vida que basó su economía en el desmonte de selvas y creación de potreros para la ganadería. En las tierras altas, desde antes, se sembraba café con fines de exportación y para su movilización se practicaba la navegación de vapores por el

río Cauca entre Cali y Cartago, esto se prestó para generar roces entre arrieros y ganaderos, los primeros no respetaban cercos con tal de llegar a su destino. Se vio entonces la necesidad de ampliar el recorrido de la navegación hasta La Virginia y la creación de una bodega para el almacenamiento del café y un puerto de vapores. Este hecho constituyó la semilla del desarrollo urbano actual del Municipio.

Como se puede observar, la historia del origen de La Virginia no habla de una fecha específica, ni de un acto formal de fundación que definiera trazados de retícula ortogonal originados en una plaza, como fue la constante del urbanismo español en su proceso colonizador y más tarde adoptado por la colonización Antioqueña y como es característico en ciudades como Manizales, Pereira y Armenia. La forma de su trazado obedece más a la necesidad de comunicar un muelle con las dos regiones cafeteras ubicadas en cada una de las vertientes del Valle del Risaralda: Hacia el oriente Anserma, Belalcázar y el sur oeste Antioqueño; y hacia el occidente Balboa, La Celia y el Chocó cercano.

Una de sus primeras Áreas Morfológicas Homogéneas, la conforma el centro tradicional, éste evidencia claramente un punto de origen y dos caminos que se desprenden. El resto del trazado urbano trata ya de adquirir las figuras ortogonales propias del urbanismo local, con un manzaneo amplio y generoso en sus principios (barrios San Cayetano, Las Américas y San Antonio), y que cada vez se va haciendo más estrecho y mezquino evidenciando las desigualdades sociales y la presión que el mercado ejerce sobre el suelo.

Otro tipo de área morfológica que se presenta, que se distingue por su irregularidad y su composición casi orgánica, es la que

se evidencia en los barrios por lo general de invasión en el costado occidental del municipio, en la ribera del río Risaralda y en el sector de la "Madre Vieja."

Para la identificación de las áreas morfológicas homogéneas, además de los datos históricos ya citados, se utilizó también el concepto urbanístico de "campos urbanos" que ha sido una herramienta de trabajo durante el proceso del diagnóstico, etapa en la cual se detectaron 23 "campos" utilizados en la obtención de criterios en cuanto a la densidad de población, y determinar como estaba atendida por los diferentes servicios urbanos tanto públicos domiciliarios como sociales.

El análisis de la ciudad tendiente a la localización de usos del suelo, tratamientos urbanísticos, aprovechamientos e índices de edificabilidad, que permitan el cálculo de potenciales inmobiliarios, condujo a la siguiente zonificación por áreas morfológicas homogéneas.

3.4.1. Zona Central de Actividad Múltiple (ZCAM)

Comprende un área total de 49.003 m2.

Se origina en la plaza de carros recorriendo la Avenida de Los Samanes a lo largo de las Transversales 5,6 y 7 hasta su intersección con la Calle 9; siguiendo en sentido oriental sobre la Calle 9 hasta la intersección con la Carrera 8 en la Avenida de Los Fundadores y bajando en sentido Sur sobre la misma

Avenida Los Fundadores o Carrera 8 hasta encontrarse de nuevo en la Plaza de Carros.

Comprende el área del centro tradicional conformada por un triángulo, limitado por tres ejes estructurantes: La Avenida de los Samanes, La Avenida Fundadores y la calle 9, con un espacio público en cada uno de sus ángulos: La Plaza de Carros, La actual Plaza de Mercado y el Parque del Ajedrez.

Se caracteriza por su trazado urbano "sui generis" en el contexto regional, y por contener los espacios públicos más importantes del Municipio. Presenta en la actualidad una muy baja densidad poblacional (menos de 100 habitantes por hectárea), lo que representa poco aprovechamiento de la infraestructura existente, siendo expresión de la especulación del mercado, paradójicamente son los suelos más costosos de la ciudad.

Los usos del suelo se orientarán hacia la prestación de servicios de actividad múltiple con énfasis en el comercio de bajo impacto y la vivienda multifamiliar; los Planes Parciales que lo contemplen deben considerar la semi - peatonalización de las vías internas propuestas en el Plan Vial.

Usos Permitidos :

- Residencial: (R.M) (Densidad máxima 40 viviendas por Ha).
- Comercial: (C.1)
(C.2) (a excepción de C.2.4)
(C.3) (a excepción de C.3.1)
- Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)

(S.G.3.1)

(S.G.3.2.1)

(S.G.3.2.2)

(S.G.4)

(S.G.5)

(S.G.6)

(S.G.7.1) (Garantizar parqueadero)

(S.M.1)

(S.F)

Social comunitario: (I.E.3) (Solamente construcción nueva, o reforma de acuerdo a estándares de espacios docentes)

(I.E.4)

(I.C.1)

(I.C.2) (Solamente construcción nueva o reforma aprobada por el ministerio de cultura)

(IA4)

Indices de Edificabilidad¹⁰ :

Solo se permitirán desenglobes para construcción de edificaciones de uso multifamiliar (R.M.)

Indice de ocupación: 1

Indice de construcción: 3

¹⁰ La altura máxima permitida en las zonas morfológicas homogéneas Z.C.A.M., Z.C.A.T., y Z.C.A.M.X es de 5 pisos, para el resto de las zonas morfológicas homogéneas La altura será de 3 pisos máximo. En todos los casos se exigirá estudio de suelos y cálculos estructurales aprobados por la secretaría de planeación.

Tratamientos Permitidos:

- Renovación Urbana.
- Mejoramiento del Espacio Público.

3.4.2. Zona Central de Actividad Turística (ZCAT).

Su delimitación se origina en el antiguo puerto de vapores, a lo largo de la Avenida El Edén, siguiendo su recorrido por la Carrera 3 hasta su intersección con la Calle 9; desde esta intersección continúa en sentido oriental sobre la misma Calle 9, hasta encontrarse con la Carrera 5 A en la Avenida de Los Samanes; baja en sentido sur sobre las Transversales 5, 6 y 7 hasta su intersección con la Calle 5 en la plaza de carros; desde allí siguiendo en sentido oriental sobre la Calle 5 o Avenida Balsillas, hasta la intersección con el lindero occidental de la Hacienda Balsillas; desde allí bajando en sentido sur hasta encontrarse con la Calle 4 y desde allí en sentido occidental a lo largo de la Calle 4 hasta encontrar su punto de inicio en el antiguo puerto de vapores.

Abarca en su totalidad un área de 153.352 m2., medidos con el planímetro digital sobre la base cartográfica del IGAC, a escala 1:2.000.

Corresponde a los barrios San Antonio, Las Américas, Bavaria, San Fernando y El Edén, será la zona de la ciudad más beneficiada con el Macroproyecto Urbano del Malecón Turístico y la Vía Paisajística.

Alberga sitios de gran interés histórico y cultural que es necesario recuperar para la memoria y la identidad colectiva de

los habitantes del municipio, como La Plaza de Carros, El Antiguo Puerto de Vapores y El Puente Bernardo Arango.

Sus usos del suelo se orientarán hacia lo residencial en combinación con servicios turísticos y culturales. Se permitirán los siguientes usos del suelo:

Usos Permitidos :

- | | |
|-----------------------|--|
| Residencial: | (R.U) |
| | (R.B) |
| | (R.M) (Sólo en lotes de 9m. de frente mínimo y previo estudio de suelos) |
| | (R.A) (Sólo en lotes demás de 3.000m2) |
| | (R.C) |
| Comercial: | (C.1) |
| | (C.2) |
| | (C.3) |
| | (C.9) (Garantizando parqueaderos) |
| | (C.10) (garantizando parqueaderos). |
| Servicios Generales : | (S.G.1) |
| | (S.G.2) |
| | (S.G.3.1) |
| | (S.G.3.2.1) |
| | (S.G.3.2.2) |
| | (S.G.4) |
| | (S.G.5) |
| | (S.G.6) |
| | (S.G.7.1) |
| | (S.G.7.2) (Unicamente aparta-hoteles) |
| | (S.G.8.1) (Complementado con |

servicios comerciales C.1)
 (S.M.1)
 (S.F.)
 Social comunitario:(I.R.1)
 (I.E.1)(Solamente construcción nueva)
 (I.E.2) (Solamente construcción nueva)
 (I.E.3) (Solamente construcción nueva)
 (I.C.1)(Solamente construcción nueva)
 (I.C.2)(Solamente construcción nueva)
 (I.C.3)(Solamente construcción nueva)
 (I.S.1)
 (I.A.4)
 (E.1)(Sólo para el transporte fluvial de pasajeros).
 (E.2)
 (E.5)
 (E.10)
 (E.11)

Indices de Edificabilidad:

Sólo lotes de 6m. de frente mínimo

Índice de ocupación : 0.8

Índice de construcción: 2.5 (Previo estudio de suelos).

Tratamientos Permitidos.

- Conservación .
- Renovación Urbana.
- Plan Parcial de Desarrollo.
- Plan Parcial para el Mejoramiento del Espacio Público.

3.4.3. Zona Central de Actividad Mixta (ZCAMX).

Empieza en el cruce de la calle 11 con la Avenida de Los Samanes, tomando por la calle 11 en sentido Oriente hasta su intersección con la futura Avenida del Estadio; desde allí por esta misma Avenida del Estadio en sentido Sur hasta la calle 10; desde allí tomando en sentido Occidente sobre la calle 10 hasta su intersección con la Avenida Los Fundadores; toma la Avenida Los Fundadores a lo largo de la transversal 9 hasta su intersección con la calle 9; desde allí sobre la calle 9 toma en sentido occidental hasta su intersección con la carrera 4; desde allí sobre la carrera 4 en sentido norte hasta la intersección con la calle 13; desde allí sobre la calle 13 en sentido oriente hasta su intersección con la Avenida de los Samanes; desde allí sobre la Avenida de los Samanes en sentido sur hasta encontrarse en su punto de inicio en la intersección con la calle 11.

En su totalidad tiene 146.163 m2., medidos con el planímetro digital sobre la base cartográfica del IGAC, a escala 1:2.000.

Comprende los barrios Buenos Aires, Restrepo, la parte oriental del barrio La Playa y el costado oriental de la Avenida los Fundadores entre la calle 10 y el antiguo matadero.

Los principales ejes estructurantes que la afectan son las Avenida de los Samanes, la Avenida de los Fundadores y la calle 9, lo que le da un carácter entre comercial y residencial que se orientará más hacia lo residencial, teniendo en cuenta que los usos comerciales y otros de mayor impacto se darán a lo largo de los ejes estructurantes. Se permitirán los siguientes usos del suelo:

Usos Permitidos :

Residencial:

- (R.U)
(R.B)
(R.M) (Sólo predios que tengan 9m. de frente mínimo)
(R.I)
(R.C)

Comercial:

- (C.1)
(C.2)
(C.3)

Servicios Generales :

- (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7.1)
(S.G.7.2)
(S.G.8.1) (Solamente en el costado oriental de la Avenida los Fundadores, al sur de la calle 11, y en terrenos debidamente adecuados para tal fin)
(S.M.1)

Social comunitario:

- (I.R.1) (Solamente en el costado oriental de la avenida los Fundadores, al sur de la calle 11 en terrenos debidamente adecuados para tal fin).
(I.R.2) (Solamente en el costado oriental de la avenida los Fundadores, al sur de la calle 11 y en terrenos debidamente adecuados para tal fin).

- (I.E.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(I.E.2) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(I.E.3) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(I.E.4) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(I.C.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(I.C.2) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(I.C.3) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(I.S.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
(I.A.4) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(E.2) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(E.5) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(E.9) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
(I.L)

Indices de Edificabilidad:

- Lotes de 6m. de frente mínimo
Indice de ocupación: 0,8
Indice de construcción: 2,5 (Previo estudio de suelos)

Tratamientos Permitidos:

- Renovación Urbana
- Desarrollo (Costado oriental de la Avenida los Fundadores).
- Mejoramiento del Espacio Público

3.4.4. Zona Central Residencial (ZCR).

Al interior de esta zona se encuentran los barrios San cayetano, La Magdalena y el sector del estadio. Se caracteriza por su manzaneo regular de lados iguales muy tradicional de la colonización Antioqueña.

Se origina en la Plaza de Carros, siguiendo en sentido Norte sobre la Carrera 8, Transversal 9 y 10 hasta encontrarse con la Calle 10, continuando en sentido Oriental sobre la Calle 10 hasta su intersección con la futura Avenida del Estadio; de este punto baja en sentido Sur sobre la misma Avenida del Estadio hasta su intersección con la Avenida Balsillas a la altura de la Calle 5, continuando en sentido Occidente sobre la Calle 5 o Avenida Balsillas hasta encontrarse con su punto de inicio en la Plaza de Carros.

Es un sector de la ciudad muy poco atendido por equipamientos colectivos y poca disponibilidad de parques y zonas verdes.

Dentro de sus contornos se encuentra la zona de tolerancia, la cual genera impacto ambiental y social, por lo tanto, se debe considerar dentro del Plan Parcial de Mejoramiento que lo abarque, la necesidad de atender especialmente al grupo social que habita esta zona deprimida.

Se hará la integración con la unidad deportiva Municipal mediante el desarrollo de un parque lineal a lo largo de la Avenida del Estadio que será el eje estructurante articulador.

Allí se encuentran localizados algunos usos industriales que afectan la tranquilidad del sector como la Trilladora Cargill y las fábricas de mueble Clavijo y Dispei. Con respecto a la trilladora, se propone su reubicación en un lapso máximo de 9 años, por el momento, se restringirá el cargue y descargue de camiones a un horario adecuado que será normatizado por la Administración Municipal.

Las fábricas de muebles deberán cumplir con las normas que establezca el Plan Parcial que las contemple en lo respectivo a la contaminación ambiental y la afectación del espacio público.

Los usos del suelo se orientarán hacia su consolidación como zona oriental residencial donde se articulen usos comerciales, de servicio e industriales de tipo liviano y mediano (solamente ebanistería con control de decibeles por parte de la autoridad ambiental). Se permitirán los siguientes usos del suelo:

Usos Permitidos :

- | | |
|--------------|--|
| Residencial: | (R.U) |
| | (R.B) |
| | (R.M) (Sólo predios que tengan 9m. de frente mínimo) |
| | (R.I) |
| | (R.C) |
| Comercial: | (C.1) |
| | (C.2) |
| | (C.3) |
| | (C.4) |

(C.5.7)
 (C.5.9) (Con las restricciones reglamentadas por el Plan Parcial)
 (C.9) (Garantizando parqueaderos)
 (C.10) (Garantizando parqueaderos)
 Servicios Generales:(S.G.1)
 (.G.2)
 (S.G.3.1)
 (S.G.3.2.1)
 (S.G.4)
 (S.G.5)
 (S.G.6)
 (S.G.7.1)
 (S.G.8.1) (Complementado con comercio C1).
 (S.M.1)
 (S.F)
 Social comunitario:(I.R.1) (Solamente en el costado oriental de la Avenida del Estadio)
 (I.R.2) (Solamente en el costado oriental de la Avenida del Estadio).
 (I.E.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
 (I.E.2) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
 (I.E.3) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
 (I.E.4)
 (I.C.1)
 (I.C.2) (Solamente los existentes o en construcción nueva)

(I.S.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
 (I.A.4) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
 (E.5) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
 (E.9) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
 (E.10) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
 (E.11)
 Industria (I.M) (Con las normas y restricciones que establezca el Plan Parcial).
 (I.L)

Indices de Edificabilidad:

Pedios de 6m. de ancho mínimo.

Indice de ocupación: 0,8

Indice de construcción: 2,5 (Previo estudio de suelos)

Tratamientos Permitidos:

- Renovación Urbana
- Mejoramiento Integral.
- Desarrollo (Solamente para el costado oriental de la Avenida del Estadio).
- Mejoramiento del Espacio Público

3.4.5. Zona Residencial de Mejoramiento (ZRM).

Comprende las áreas de los barrios San Carlos, El Progreso, Alfonso López y Buenos Aires que quedarán después de la reubicación; se caracteriza por estar constituido básicamente por asentamientos localizados en zona de alto riesgo por inundación, por lo cual para su seguridad son necesarias las obras de mitigación que se deben hacer en la ribera del río Risaralda complementarias a la reubicación.

Otra característica es estar constituidas por un manzaneo irregular conformado por predios pequeños de cinco metros de frente o menos, lo que se refleja en las altas densidades de población que alcanzan más de 350 habitantes por hectárea.

Está habitado por población en su mayoría del estrato 1 (bajo – bajo), constituyéndose en un grupo humano vulnerable con prioridad de atención por parte del Estado. Por lo tanto se aprovechará el hecho de que la zona aledaña de reubicación hace parte de los suelos de protección del municipio para incrementar la oferta de espacios públicos, parques y zonas verdes. Se utilizará también para la construcción en algunos sitios estratégicos de equipamientos colectivos que ayuden a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y que deben ser localizados y definidos por el Plan Parcial que la incluyan.

El Plan Parcial incluirá obras y programas de mejoramiento tanto de las viviendas como del entorno y se buscará una solución vial alterna a la marginal paisajística, paralela a la “Madre Vieja”, que haga parte del proyecto de mejoramiento ambiental y recuperación de ésta zona estratégica de reserva.

Zona Residencial de Mejoramiento 1 (ZRM1).

Su delimitación se origina en la intersección de la Calle 9 con Carrera 4, continuando sobre la Calle 9 en sentido Occidente hasta la intersección con la futura vía Marginal Paisajística del Río Risaralda, continua en sentido Norte sobre la Carrera 1A o vía Marginal Paisajística del Río Risaralda, Carrera 2 hasta la intersección con la calle 16C o Avenida de la Caña, continuando en sentido Oriente sobre la Calle 16C hasta la Carrera 3, de allí bajando en sentido Sur sobre la Carrera 3 siguiendo por el borde del cauce de la Madre Vieja del Río Risaralda, hasta su intersección con la Calle 12, continuando sobre la Calle 12 hasta el cruce con el caño de la Madre Vieja del Río Risaralda, de allí continua bordeando el caño en sentido Norte hasta su intersección con la Carrera 4, bajando en sentido Sur sobre la misma Carrera 4 hasta su intersección en su punto de inicio en la Calle 9 con Carrera 4.

Zona Residencial de Mejoramiento 2 (ZRM2).

Corresponde al área del barrio San Carlos, se origina en la intersección de la Avenida de la Caña con la Carrera 4A, desde allí continua en sentido Norte sobre la Carrera 4A hasta su intersección con la Calle 18B, continua en sentido Oriente sobre la Calle 18B hasta su intersección con la Carrera 6, bajando en sentido Sur bordeando la manzana del barrio San Carlos hasta su intersección con la Avenida de la Caña, desde allí continua en sentido Occidente sobre la misma Avenida de la Caña hasta su punto de inicio en la intersección de la Avenida de Caña con Carrera 4A.

Dentro del desarrollo urbano del municipio, en las zonas de alto riesgo hidrológico no se permitirá construcción de nuevas viviendas en las zonas de alto riesgo hidrológico, se dará cumplimiento y aplicación al acuerdo metropolitano # 08 de

mayo 17 de 1991, donde establece un sistema de control en las zonas subnormales:

- No se admitirán nuevas construcciones sea cual fuere su destinación, en las áreas clasificadas de reubicación e inundación según el estudio de geología ambiental realizado por CARDER en 1989.
- No se admiten mutaciones físicas en las construcciones ubicadas en las zonas de alto riesgo hidrológico, mutaciones tanto por ampliación, como por cambio de materiales de construcción; en áreas como la madre vieja, el Progreso, san Carlos, Alfonso López, Buenos Aires, la Playa, es decir, las viviendas que son de reubicación deberán ser localizadas en nuevos predios y en los terrenos vacantes la administración municipal deberá recuperarlos a través de obras urbanísticas y paisajísticas.
- Para las construcciones ubicadas sobre zonas de alto riesgo hidrológico, solo se admitirán mutaciones físicas en cuanto a estructura, cuando ello fuere técnicamente necesario, para garantizar la integridad física de sus moradores, bajo la supervisión de la respectiva oficina de Planeación.
- Para las construcciones ubicadas sobre áreas de inundación, como sectores de la madre vieja, se admitirán mutaciones físicas tendientes a mejoramiento de vivienda, pero en ningún momento dando lugar a la construcción de segundos pisos. También se debe tener en cuenta que las mutaciones físicas de la vivienda deben concebirse de manera tal, que en ningún momento vayan a ser un tropiezo a la ejecución de las obras de estabilización que se hubieren diseñado para el sector y aquellas que han sido determinadas de estabilización, se permitirá mejoramiento mas no la subdivisión y venta de lotes laterales o frontales hacia la madre vieja. De ocurrirse el

presente caso, se realizara demolición del inmueble y se recuperara el terreno cesión de quebrada de la madre vieja.

- Las tierras recuperadas de la madre vieja y paralelas a los ríos Cauca y Risaralda, serán destinadas a la reforestación y el desarrollo de proyectos paisajísticas, circulaciones peatonales, parques, etc.
- Toda acción de construcción tanto para estabilidad de vivienda como para el mejoramiento de la misma, debe estar en función de un concepto técnico detallado que en forma escrita exprese las características y dimensiones de la mutación; concepto este que debe ser emanado por la oficina de Planeación Municipal, como respuesta a la aprobación de la solicitud realizada por el propietario.
- Toda construcción o mutación física que se adelante sin las debidas licencias de construcción expedidas por las oficinas de planeación municipal, incurrirá en las sanciones contempladas en el capítulo 6, artículo 63 y siguientes del decreto 522 de 1971; en los señalado en el libro II, artículo 71 y siguientes del código departamental de policía y artículos 666 de la ley 9 y ley 68 del 66.
- Las nuevas construcciones que se detecten en las áreas mencionadas son ilegales y por tanto deben ser sometidas a erradicación de inmediato bajo el proceso jurídico administrativo, que para estos casos deben adelantar las secretarías de gobierno municipal respectiva.
- Las entidades publicas y privadas de cualquier orden que adelanten o conciban acciones sobre las áreas de alto riesgo hidrológico, deberán adecuar sus diseños haciéndolos compatibles con los de estabilidad ya contemplados en estos sitios y bajo la licencia de la respectiva oficina de Planeación.

- Será de responsabilidad única de los municipios, el manejo y aplicación del mapa detallado sobre actitud y restricciones de todas las áreas ocupadas y no ocupadas de la jurisdicción urbana y suburbana; mapa este de resultado del estudio de geología ambiental presentado por la CARDER.
- El área Metropolitana, los municipios y la CARDER concertaran el manejo del programa de control y vigilancia a nivel metropolitano, que será responsabilidad directa de las Planeaciones y secretarías de gobierno municipales.

3.4.6. Zona Residencial Uno (ZR 1).

Comprende las áreas de los barrios Restrepo, Balsillas, Sigifredo Zuleta, Obreros y Gavilanes. Se caracteriza por ser el área residencial del Municipio más cercana al centro tradicional y por la localización de equipamientos colectivos a nivel de ciudad en términos generales bien articulados con el uso residencial.

Esta zona se inicia en la Avenida de los Samanes a la altura de la Calle 11 con Carrera 5, continuando en sentido Norte sobre la Carrera 5 o Avenida de los Samanes hasta su intersección con la Avenida de la Caña en la Calle 15, de allí continua sobre la misma Avenida de la Caña o Calle 15 hasta encontrarse con la Carrera 13, bajando en sentido Sur sobre la Carrera 13, Transversal 11, hasta su intersección con la Calle 11, desde allí continua en sentido Occidental sobre la misma Calle 11, hasta encontrarse con su punto de inicio en la Avenida de los Samanes a la altura de la Calle 11 con Carrera 5.

El sector se distingue por contar con parques y zonas verdes a nivel barrial que se harán más evidentes a la ciudad mediante un plan de espacios públicos que los integrará a los corredores verdes propuestos.

Los usos del suelo se orientarán hacia la conservación de su carácter residencial y se complementará con actividades compatibles y de bajo impacto. Se permitirán los siguiente usos del suelo:

Usos Permitidos:

- Residencial: (R.U)
(R.B)
(R.M) (Solamente para predios de 9m. de frente mínimo)
(R.I)
(R.C)
- Comercial: (C.1)
(C.2) (A excepción de C.2.4)
(C.3)
(C.9) (Garantizar parqueadero)
(C.10) (Garantizar parqueadero)
- Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7.1)
(S.G.7.2)

(S.G.8.1)(Complementado con usos C.1 ó S.G.3.1).
 (S.M.1)
 (S.M.3) (Solamente los existentes siempre y cuando se sujeten a la norma).
 (S.M.4) (A excepción de estaciones de servicios y siempre y cuando se sujeten a la norma).
 (S.F)
 Social comunitario: (I.R.1)
 (I.E.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
 (I.E.2) (Solamente los existentes o en construcción).
 (I.E.3) (Solamente en construcción nueva)
 (I.E.4)
 (I.C.1) (Previo concepto del Ministerio de Cultura)
 (I.C.2) (Previo concepto del Ministerio de Cultura)
 (I.C.3) (Solamente los existentes)
 (I.S.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
 (I.A.4)
 (E.2) (Solamente los existentes o en construcción nueva)
 (E.4) (Solamente los existentes o ampliación del predio actual)
 (E.5)
 (E.9) (Solamente en construcción nueva)
 (E.11)

Industrial (I.L)

Índices de Edificabilidad:

Se permitirán englobes o desenglobes para predios de 6m. de frente mínimo.

Índice de ocupación: 0,8

Índice de construcción: 3,0 (Previo estudio de suelos)

Tratamientos Permitidos:

- Renovación Urbana.
- Desarrollo.
- Mejoramiento del Espacio Público.

3.4.7. Zona Residencial Dos (ZR2).

Comprende las áreas de los barrios El Ciprés, Los Almendros, Santa Fe, Pío XII, El Prado, Luis Carlos Galán, Bayron Gaviria, Tangarife I, Tangarife II y el Plan de Reubicación de Vivienda Ciudadela de Portobelo.

Se origina en la intersección de la Avenida de los Samanes con la Avenida de la Caña continua sobre la Calle 16C hasta su intersección con la Carrera 5A, desde allí continua en sentido Norte sobre la misma Carrera 5A hasta su intersección con la Calle 18B, continua hacia el Occidente sobre la Calle 18B hasta encontrarse con la Carrera 4A, siguiendo en sentido Norte hasta su intersección con la Calle 19, desde allí continua en sentido Oriente sobre la Calle 19 hasta encontrarse con la Salida a Medellín a la altura de la Carrera 12 bajando en sentido Sur hasta su intersección con la Avenida de la Caña o Calle 15, desde allí sigue por la Avenida de la Caña o Calle 15 hasta

llegar a su punto de inicio en la intersección de la Avenida de los Samanes con la Avenida de la Caña.

Se caracteriza por ser un área residencial del municipio con equipamientos colectivos a nivel ciudad en términos generales bien articulados con el uso residencial. Se distingue por contar con el parque Sopinga de carácter lineal, que articula los barrios del Fondo de Vivienda con el resto de la zona residencial. El parque se integrará con los corredores verdes propuestos en el Sistema de Espacios Públicos.

En esta zona se construirá el Plan de Vivienda de Reubicación Ciudadela Portobelo, este exige de la continuación de la Avenida de los Samanes, cuya construcción es prioritaria, puesto que articulará el plan de vivienda con el entorno actual, dotando esta zona de otro eje estructurante necesario para su desarrollo vial.

Por ser actualmente el área extrema de la ciudad en el costado Norte, se plantea la necesidad de construir la calle 19, de acuerdo con los lineamientos del Plan Vial, con el fin de articular de manera eficiente el área con los suelos de expansión Norte.

Los usos del suelo se orientarán hacia la conservación de su carácter residencial y se complementará con actividades compatibles y de bajo impacto. Se permitirán los siguiente usos del suelo:

Usos Permitidos :

Residencial: (R.U)
(R.B)
(R.M) (Solamente para predios de 9m. de frente mínimo)

(R.I)
(R.C)
Comercial: (C.1)
(C.2) (A excepción de C.2.4)
(C.3)
(C.9) (Garantizar parqueadero)
(C.10) (Garantizar parqueadero)
Servicios Generales : (S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7.1)
(S.G.7.2)
(S.G.8.1) (Complementado con usos C.1 ó S.G.3.1).
(S.M.1)
(S.F)
Social comunitario: (I.R.1) (En áreas no desarrolladas del parque Sopinga)
(I.R.2) (Solamente los existente o canchas de concreto en el parque Sopinga).
(I.E.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
(I.E.2) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
(I.E.3) (Solamente en construcción nueva)
(I.E.4)
(I.C.1) (Previo concepto del Ministerio de Cultura)

(I.S.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
(I.A.4)
(E.5)
(E.9)(Solamente en construcción nueva)
(E.11)

Industrial (I.L)

Indices de Edificabilidad:

Se permitirán englobes o desenglobes para predios de 6m. de frente mínimo.

Índice de ocupación: 0,8

Índice de construcción: 3,0 (Previo estudio de suelos, excepto el Plan de Vivienda Portobelo que tendrá índice de construcción 2,0).

Tratamientos Permitidos:

- Renovación Urbana.
- Mejoramiento Integral.
- Desarrollo.
- Mejoramiento del Espacio Público.

3.4.8. Zona Residencial Tres (ZR3).

Comprende en su totalidad el barrio Los Libertadores. Se caracteriza por un manzaneo regular, con la excepción de las manzanas afectadas por el paso actual de la quebrada el Japón que limita el barrio Libertadores en su costado Norte y Occidente.

El Plan Parcial que la contemple deberá tener en cuenta:

- Extender beneficios en equipamiento y obras de mejoramiento integral a los habitantes del sector, articulándolos en el desarrollo del casco urbano.
- Crear una franja de amortiguación entre los cultivos de caña de azúcar y las viviendas del barrio.

Se permitirán los siguiente usos del suelo:

Usos Permitidos :

Residencial: en la margen izquierda salida a Medellín y teniendo en cuenta que es una de las fachadas principales de acceso al municipio, se permitirá viviendas para estratos 5 y 6

(R.U)

(R.B)

(R.M) (Solamente para predios de 9m. de frente mínimo)

(R.I)

(R.C)

Para todas las anteriores solo se permitirá un frente mínimo de 9 m, fondo mínimo de 13 metros y un área mínima de 120 m²

Comercial: (C.1)

(C.2)

(C.3)

(C.9) (Garantizar parqueadero)

(C.10) (Garantizar parqueadero)

Servicios Generales.(S.G.1)

(S.G.2)

(S.G.3.1)

(S.G.3.2.1)

(S.G.4)

(S.G.5)

(S.G.6)

(S.G.7.1)

(S.G.8.1) (Complementado con usos C.1 ó S.G.3.1).

(S.M.1)

(S.F)

Social comunitario:(I.R.1)

(I.R.2)

(I.R.3.)

(I.E.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva).

(I.E.2) (Solamente los existentes o en construcción nueva).

(I.E.4)

(I.C.1) (Solamente en construcción nueva)

(I.S.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva).

(I.A.4)

(E.2)

(E.5)

(E.6)

(E.9) (Solamente en construcción nueva)

(E.10)

(E.11)

Industrial : (I.L)

Indices de Edificabilidad:

Se permitirán desenglobes para predios de 6m. de frente mínimo.

Indice de ocupación: 0,8

Indice de construcción: 3,0 (Previo estudio de suelos)

Tratamientos Permitidos:

- Renovación Urbana.

- Mejoramiento Integral.
- Desarrollo.
- Mejoramiento del Espacio público.

3.4.9. Zona Residencial Cuatro (ZR4).

Comprende en su totalidad el barrio Pedro Pablo Bello, se caracteriza por un manzaneo ortogonal ; pero irregular por su trazado en diente de sierra, que busca seguir la forma de las vías aledañas y por la estrechez y falta de continuidad de las vías internas.

Los Planes Parciales que la contemplen deberán tener en cuenta:

- Extender beneficios en equipamiento y obras de mejoramiento integral a los habitantes del sector articulándolos en el desarrollo del casco urbano.
- Crear una franja de amortiguación entre los cultivos de caña de azúcar y las viviendas del barrio.

Se permitirán los siguiente usos del suelo:

Usos Permitidos :

Residencial: (R.U)

(R.B)

(R.I)

(R.C)

Comercial: (C.1)

(C.2)

(C.3)

Servicios Generales : (S.G.1)

- (S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.M.1)
Social comunitario: (I.E.1) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
(I.E.2) (Solamente los existentes o en construcción nueva).
(I.E.4)
(I.A.4)
(E.5)
Industrial : (I.L)

Indices de Edificabilidad:

Se permitirán desenglobes para predios de 6m. de frente mínimo.

Indice de ocupación: 0,8

Indice de construcción: 2,0

Tratamientos Permitidos:

- Renovación Urbana.
- Mejoramiento Integral.
- Desarrollo.
- Mejoramiento del Espacio público.

3.5. Indice de Edificabilidad Histórico (I.E.h).

Todos los Planes parciales que se generen en Áreas morfológicas Urbanas (AMU) deberán tener en cuenta su índice modal de edificabilidad histórica (I.E.H.), que se puede determinar de dos formas :

- a) Midiendo algunos lotes topológicamente más característicos y abundantes de la zona homogénea que representan mejor la tipología original del mismo (las casa y lotes más antiguos que se conserven), y hallar la edificabilidad de cada uno de ellos y su media; esta sería la moda de la tipología más frecuente.
- b) Midiendo la edificabilidad neta de todas y cada una de las cuadras o manzanas del área homogénea (ocupación de planta baja, incluso patios de luces x alturas medias, incluso sótanos) - descontando siempre las tipologías no originales o claramente modernas o resultado de planes o decisiones aleatorias, singulares que claramente se han insertado violentamente en la trama histórica original, así como parques o jardines públicos modernos, conventos, cuarteles, cárceles, iglesias, grandes equipamientos de anormales tipologías fuera de su contexto dominante - y dividiéndola por la superficie neta de cada cuadra (sin contar viales ni andenes de dominio público, pero incluyendo retiros de dominio privado aunque sean de uso público) o de toda la superficie neta lucrativa o de dominio privado así medida en dicha zona homogénea ; esta sería la media característica de su morfología urbana.

En ambos casos el resultado es el índice de edificabilidad histórica de dicha AMU expresado en m²/m²s propio de esa morfología.

3.6. Zonas de Expansión Urbana :

3.6.1. Zona de Expansión Norte (ZEN)

Comprende un área de 8.71 Ha.

Se permitirán los siguientes usos del suelo:

Residenciales: (R.U)

(R.B)
(R.M) Solamente para predios de 9 m de frente mínimo

Comercial:
(C2) (A excepción de C.2.4.)

(R.I)
(R.C)
(C1)
(C3)
(C9) (Garantizar parqueaderos)
(C10) (Garantizar parqueaderos)

Servicios Generales

:(S.G.1)
(S.G.2)
(S.G.3.1)
(S.G.3.2.1)
(S.G.4)
(S.G.5)
(S.G.6)
(S.G.7.1)
(S.G.7.2)
(S.G.8.1) (Complementado con usos C1 o S.G.3.1)
(S.M.1)

Social Comunitario:(I.R.1)

(I.R.2)

(I.E.1)

(I.E.2)

(I.E.4)

(I.C.1)

(I.C.2)

(I.S.1)

(E.5)

(E.9)

(E.11)

(I.L)

Industrial:

- Todo cambio del uso del suelo deberá diferenciarse con una vía de sección colectora.
- Todo proyecto urbanístico que se realice en esta zona, no deberá tener una densidad inferior a 20 viviendas por Ha.

Indices de Edificabilidad:

Se permitirán englobes o desenglobes para predios para predios de 6 m. de frente mínimo.

Indice de ocupación: 0.8

Indice de construcción 2 (Previo estudio de suelos)

Tratamientos Permitidos:

- De Desarrollo (Debe contemplar la adecuación técnica de los suelos por encima de la cota de inundación y la reglamentación de las escombreras).

3.6.1.1.Sub-Zona de Expansión de Actividad Múltiple (SZEAM)

Comprende un área de 2.40 Ha.

El Plan Parcial que desarrolle esta área, deberá reglamentar los índices de edificabilidad, las áreas de cesión y las normas para la adecuación de terrenos.

3.6.2. Zona de Expansión para Actividades Ecoturísticas de Baja Densidad (ZEBD)

Comprende un área de 37.6 Ha.

Para toda el área, a excepción del Estadio Abel Osorio R., el Antiguo Matadero y las áreas de cesión, operarán las siguientes normas de excepción:

Áreas de cesión:

Como área de cesión para el municipio se recibirán:

- Una franja de 50 m de fondo en paralelo a la Avenida del Estadio desde el límite norte del estadio Abel Osorio hasta la calle 10.
- Una franja de 50 m de fondo en paralelo a la Avenida de la Caña desde La Avenida del Estadio hasta la Avenida de los Humedales.

Índices de edificabilidad:

Índice de Ocupación: 0.4 del área neta (Incluidas las zonas duras y vías internas. Se debe respetar la arborización existente.).

Índice de Construcción: 1 del área neta

Nota: Entendiéndose como Área Neta, el resultado de

restar al área bruta las áreas de cesión, los humedales y las franjas de protección.

Por el hecho de ser éste un ecosistema estratégico de reserva único no se permitirán desenglobes.

Se permitirán únicamente viviendas transitorias para alojamiento temporal.

El proyecto que se desarrolle deberá presentar un estudio de impacto ambiental aprobado por la CARDER.

