

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**Documento Resumen**

**ALCALDÍA DE PALMIRA**  
**Miguel Motoa Kuri**  
**Alcalde**

**GERENCIA DE PLANEACIÓN**  
**Jorge Enrique Llano Panesso**  
**Gerente**

**Palmira, Marzo del 2000**

## TABLA DE CONTENIDO

Contenido.....	3
1. Presentación.....	4
Educación.....	5
Cobertura en el Area rural.....	6
Acueducto.....	6
80% (pozos profundos con deficiente potabilización).....	6
Alcantarillado.....	6
48%.....	6
Aseo.....	6
60%.....	6
2. Visión.....	6
3. El Modelo Territorial.....	6
3.1 Determinantes del Modelo.....	6
3.2 Componentes del Modelo.....	7
3.3 Funciones del Modelo:.....	7
4. Objetivos Y Estrategias.....	7
5. Políticas y Acciones de Mediano y Corto Plazo.....	10
5.1 Políticas y acciones sobre medio ambiente y recursos naturales. (Componente Rural) ...	10
5.2. Políticas sobre medio ambiente y recursos naturales en el suelo urbano y de expansión.	13
5.3 Políticas para la protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agrícola pecuaria, forestal y minera. (Componente rural).....	13
5.4. Políticas sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos. (Componente rural).....	15
5.5. Políticas sobre infraestructura vial. (Componente General: estructura urbano rural).....	15
5.6. Políticas sobre infraestructuras y equipamientos para la prestación de los servicios públicos domiciliarios. (Componente General estructura urbano rural).....	16
5.7 Políticas sobre Infraestructura Vial y Transporte (Componente Urbano).....	17
5.8 Política sobre dotación de servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios. ....	17
5.9 Política sobre espacio público. (Componente Urbano).....	18
5.10 Política sobre Vivienda de Interés Social. (Componente Urbano).....	18
COMPONENTE GENERAL.....	19
6. La Construcción del Modelo Territorial.....	19
6.1 Estructura Ecológica Principal (Plano No. R1).....	19
7. Clasificación del Suelo (Plano No. R2).....	19
7.1 Suelo Rural.....	20
7.2 Suelo Urbano (Plano No. R3).....	20
7.3 Suelo de Expansión Urbana.....	20
7.4 Consideraciones para la definición de perímetros urbano y de expansión urbana:.....	21
7.4 Suelo Suburbano:.....	21
7.7 Suelos de Protección.....	22
7.7.1 Suelo de Protección para la conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje.....	22
7.7.2 Suelo de Protección por localización de infraestructuras y equipamientos.....	24
7.7.3 Suelo de Protección por riesgo:.....	24
7.7.4 Suelo de Protección al Patrimonio Cultural.....	26
8. Sistema de Asentamientos. Definición y Componentes.....	27
8.1. Conjuntos.....	27
8.2. Centros Poblados Mayores.....	27
8.3. Centros Poblados Menores.....	28
8.4. Núcleos Especializados.....	28
9. Sistemas Generales.....	28
9.1. El Sistema Vial.....	28
9.2. Sistema de Infraestructura y Equipamientos.....	28
10. Instrumentos de Gestión, Intervención y Financieros.....	29

10.1 Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.....	29
10.2 Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad. ....	30
10.3. Instrumentos Financieros. ....	30
10.4. Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios. ....	30
11. Programa de Ejecución .....	31
COMPONENTE RURAL .....	31
12. Zonificación por Areas de Actividad en el Suelo Rural. (Plano No R5) .....	31
12.1. Area de Actividad Agrícola Intensiva.....	31
12.2. Area de Actividad Agropecuaria .....	32
12.3. Areas de Actividad Residencial Rural. ....	34
12.4 Areas de Actividad de Manejo Especial .....	34
12.4.1. Area de Actividad Agrícola de Manejo Especial Río Cauca.....	34
12.4.2. Area de Actividad Agrícola de Manejo Especial de Centros Poblados.....	35
Condiciones de Manejo. ....	35
12.4.3. Area de Actividad Agropecuaria de Manejo Especial. ....	35
12.5 Areas de Actividad Especializada .....	36
12.5.1 Areas Especializadas para la Recreación y el Turismo.....	36
12.5.2 Area de Actividad Especializada Aeroportuaria y de Zonas Francas.....	37
12.5.3 Area de Actividad Especializada Agroindustrial y Manufacturera .....	37
12.5.4 Area de Actividad Especializada Industrial Mixta .....	37
12.5.5 Areas de Actividad Especializada de Minas y Canteras .....	37
COMPONENTE URBANO .....	38
13. La Cabecera Municipal. (Plano No. R6).....	38
13.1 Las Piezas Urbanas Estratégicas.....	38
13.2 Sistemas Generales. ....	38
13.2.1 El Sistema Vial. Concepto y objetivos .....	38
13.2.2 Sistema de Servicios Públicos. ....	40
13.2.3 El Sistema de Espacio Público .....	41
14. Tratamientos Urbanísticos. (Plano No. R7).....	43
14.1. Tratamiento de Desarrollo. ....	43
14.2. Tratamiento de Consolidación.....	43
14.3. Tratamiento de Conservación. ....	43
14.4. Tratamiento de Mejoramiento Integral.....	43
15. Planes Parciales. ....	43
15.1. Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana.....	44
16. Los Usos del Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión. ....	44
16.1. Clasificación y Areas de Actividad.....	44
16.1.1. Usos Urbanos por grupos de establecimientos según actividad económica.....	44
16.1.2. Asignación de los usos del suelo urbanos y en áreas de expansión.....	45
16.2. Areas de Actividad. (Plano No. R8).....	45
16.2.1. Area de Actividad Múltiple .....	45
16.2.2. Area de Actividad Residencial.....	46
16.2.3. Area de Actividad Residencial Mixta .....	46
16.2.4. Area de Actividad Industrial. ....	46
16.2.5. Area de Actividad Dotacional. ....	47
16.2.6. Área de Actividad de Parque, Cultura y Recreación .....	47

<b>LISTADO CARTOGRAFIA DOCUMENTO RESUMEN</b>		
<b>Plano No</b>	<b>Contenido</b>	<b>Escala</b>
R1	Estructura Ecológica Principal	1:200.000
R2	Clasificación del Suelo	1:200.000
R3	Clasificación del Suelo (Cabecera Municipal)	1:25.000
R4	Convenio de Producción Limpia	1:200.000
R5	Areas de Actividad	1:200.000
R6	Estructura Urbana	1:25.000
R7	Tratamientos Urbanísticos	1:25.000
R8	Areas de Actividad (Cabecera Municipal)	1:25.000

## 1. Presentación

Para la formulación del Plan de Ordenamiento de Palmira, se optó por un esquema metodológico desarrollado en dos grandes etapas, la primera corresponde al diagnóstico, cuyo objetivo es el de dilucidar el Modelo Territorial vigente en Palmira, evidenciando sus potencialidades, conflictos y tendencias con base en las cuales se formulan las hipótesis de trabajo que se utilizan para desarrollar la segunda fase que es la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial.

La Administración Municipal entendiendo la participación ciudadana como un pacto colectivo de ciudad, en el que se crea un espacio de reflexión en torno a un imaginario de territorio posible para el futuro y concertar, a partir de intereses diversos, el beneficio general del Municipio, posibilitó un proceso que se desarrolló en tres fases; la primera tuvo como objetivo recoger los grandes consensos ciudadanos en torno a la ciudad actual y a la imagen ideal deseada.

La segunda, de divulgación de las líneas generales del POT, a fin de validar el modelo territorial propuesto y la tercera fase, establece vínculos con actores definidos para lograr el modelo de ciudad como objetivo común del sector público, privado y la sociedad civil. Previo a lo anterior se realizaron talleres de divulgación de la Ley 388 y los contenidos exigidos para el POT. Las mesas de trabajo que reunieron a la comunidad organizada: asociaciones gremiales, profesionales, etc. desarrollaron cuatro temas: 1. "el deber ser del Municipio", 2. aspectos ambientales, 3. aspectos viales y de transporte 4. aspectos urbanísticos.

La comunidad de base de la zona rural y de la zona urbana con sus líderes, trabajaron los mismos temas de manera general. Las conclusiones de unos y otros se ven reflejadas en informes y documentos cartográficos que reposan en la Gerencia de Planeación Municipal.

Estas mesas de trabajo, coordinadas directamente por Planeación Municipal, con el apoyo de la gerencia de Desarrollo a la Comunidad, efectuaron entre agosto de 1998 y septiembre de 1999, 211 reuniones con las diferentes mesas de trabajo así: con la comunidad urbana, 35; con las comunidades rurales, 53; con las mesas temáticas 82, con el Consejo Consultivo de Ordenamiento, 7 con el Consejo Territorial de Planeación, 5; con el Concejo Municipal, 3 y 17 reuniones en las que se trataron temas y proyectos puntuales.

Una vez superada la etapa de diagnóstico, se establece el Modelo Territorial vigente, la Palmira de hoy, con sus potenciales y desafíos que sirven de base para el planteamiento de la Visión de largo plazo a la que se debe apuntar en la formulación del Plan, prefigurándola en el Modelo Territorial.

Las principales estadísticas de la Palmira de Hoy, son las siguientes:

### Territorio

Extensión Total	1.162.00 kms2
Area Urbana actual	22.89 km2
Area Rural	1133.00 kms2

### Topografía

Zona Plana	43.5%
Piedemonte	7.3%
Alta montaña	39.2%

### Pisos térmicos

Cálido	33.0%
Medio	20.8%
Frío	20.6%
Páramo	25.6%

### Alturas principales

Cuchilla La Florida	4.200 mts sobre el nivel del mar
Pico Las Torres	4.160 mts sobre el nivel del mar
Páramo de La Estrella	4.155 mts sobre el nivel del mar
Cañón de la Reina	4.150 mts sobre el nivel del mar
Cuchilla Cielo Azul	4.120 mts sobre el nivel del mar

### Demografía 1998

	Número Habitantes	%
Población Urbana	222.784	83
Población Rural	44.881	17
Población entre 0 a 39 años	190.845	71.3
	267.665	100

### Estadísticas Sociales:

#### Educación

Tasa de Escolaridad Urbana	67%
Tasa de Escolaridad Rural	66%
Cobertura en educación primaria	90%
Déficit en preescolar	62.3%
Déficit en secundaria	31.0%

#### Zonas verdes

Indice de Zonas verdes por habitante 2.0 M2

#### Ingresos

Hasta 1 salario mínimo mensual, 84% de la población.

#### Empleo

Tasa de desempleo 1993	7%
Tasa de desempleo 1998	18%

\* Incluye el empleo generado por la caña

#### Empleo según actividad económica 1997

Industria*	46.5%
Comercio	19.8%
Agricultura	13.0%
Serv. Común	6.3%
Finanzas	6.1%
Transporte	5.2%
Construcción	2.8%
Electricidad	0.3%
Exp. Minas	0.0%

#### Vivienda

Total Déficit cuantitativo según censo de 1993	10.512 viviendas
Viviendas urbanas	9.603
Viviendas rurales	905

Para 1998 existe sobreoferta de vivienda para estratos altos y un déficit de Vivienda de Interés Social estimado de 4000 viviendas de las cuales el 90% corresponde al estrato 1 y menores.

## Servicios públicos

### Cobertura en el Area Urbana

Energía	98%
Acueducto y Alcantarillado	97%
Teléfonos	54.000 líneas

### Cobertura en el Area rural

Acueducto	80% (pozos profundos con deficiente potabilización)
Alcantarillado	48%
Aseo	60%

Tanto en los documentos extensos producidos en la etapa de Diagnóstico, como en el primer volumen del Documento Técnico de Soporte, se encuentran la descripción de conflictos y potencialidades deducidos de dicho diagnóstico, que concluyen en directrices de ordenamiento del Territorio. A partir del análisis de dichos conflictos y potencialidades, se dilucida la Visión, que guía los derroteros del Plan.

## 2. Visión

El Plan de Ordenamiento Territorial - POT, reconoce la vocación tradicional del Municipio soportada en la actividad agroindustrial, como fuente primaria de la base socioeconómica, y reconoce igualmente sus vocaciones potenciales en el sector educativa y ecoturístico como soporte futuro de su desarrollo.

Se propenderá por la dinamización del sector agroindustrial, facilitando la seguridad alimentaria, basada en una sana diversificación los cultivos tradicionales mediante la aplicación de avances tecnológicos identificados con los requerimientos socio ambientales de sustentabilidad y sostenibilidad, y por la instalación de eficientes servicios de escala regional generadores de empleo, bajo la premisa básica de mejorar calidad de vida de sus moradores respetando la armonización ecológica.

Tal nivel de desarrollo puede y debe posibilitarse sin detrimento de las consideraciones jurídico – políticas que enfatizan vitales aspectos garantes del equilibrio social para la convivencia armónica como son: la función social de la propiedad y el uso equitativo y racional del suelo y los recursos naturales, la defensa del espacio público y la garantía de preservación de los derechos sociales básicos de la comunidad, dando prelación a los sectores más vulnerables de la nación y a la participación ciudadana en todos los niveles.

## 3. El Modelo Territorial

### 3.1 Determinantes del Modelo

- Medio natural como base del Ordenamiento Territorial. (Territorios zona plana, pie de monte, ladera, páramo) Estructura Ecológica Principal.
- Mejorar estándares de Espacio Público
- Programas en zonas deterioradas (Coronado)
- Renovación (centro, galerías)
- Consolidación y reestructuración de tejido urbano
- Articulación con la región (potenciar las oportunidades)
- Articulación Intramunicipal

### 3.2 Componentes del Modelo

- Una Estructura Ecológica Principal compuesta por un sistema de áreas protegidas en las que se destacan el Parque Nacional Natural Las Hermosas y la Reserva Forestal Central, los elementos del sistema hídrico: principalmente el Basin del río Cauca y las cuencas de los ríos Cauca, Amaime, Nima, Aguaclara, Palmira, Guachal, Bolo y Frayle el sistema orográfico, las Reservas municipales y los Parques municipales.
- Una estructura urbana compuesta por una ciudad central y un sistema de asentamientos rurales jerarquizados y especializados agrupados en forma de corona en torno a la ciudad central.
- Una aglomeración industrial y de servicios y un núcleo de equipamientos de escala regional en torno al aeropuerto internacional.
- Una gran zona Agroindustrial plana que cubre los intersticios de las dos anteriores estructuras.
- Unas zonas agropecuarias en torno a los centros poblados, en la franja del piedemonte y en la los valles de la ladera
- Una red vial y férrea de equipamientos que integra los componentes anteriores.

### 3.3 Funciones del Modelo:

- Desarrollar en el territorio del Municipio de Palmira las determinantes que guían y orienten el desarrollo del Municipio, mediante la asignación y localización de actividades dominantes y la construcción de las infraestructuras requeridas para que el Municipio consolide su actual vocación Agroindustrial y se transforme en un centro Agroalimentario, de servicios orientados hacia la Educación e Investigación asociadas y para la localización de servicios de escala metropolitana complementarios.
- Articular la actividad antrópica con las estructuras ecológica principal y la urbano – rural del Municipio para propender por un territorio sostenible.
- Integrar las actividades que se desarrollan en el territorio municipal y asegurar su fluida comunicación.
- Integrar el Modelo Territorial Municipal con el ordenamiento Modelo Regional

## 4. Objetivos Y Estrategias

Para la concreción de la Visión y la construcción del Modelo Territorial, se plantean los siguientes objetivos, estrategias, políticas y acciones:

1. Valorar, preservar y recuperar el medio natural como soporte físico del desarrollo sostenible del territorio, que garantice las condiciones mínimas de espacio público requeridas para el desarrollo del ser humano que reside en Palmira. Para lo cual se fijan las medidas para prevenir, compensar o mitigar los impactos producidos por los procesos de ocupación del territorio que requiere el desarrollo de la vocación. Para el cumplimiento de este objetivo se adelantarán las siguientes acciones estratégicas:
  - a) Zonificar el territorio municipal estableciendo las jerarquías necesarias para que cada zona pueda albergar eficientemente las funciones que le corresponden.
  - b) Integrar los ecosistemas para construir corredores ecológicos que mejoren la calidad ambiental municipal.
  - c) Continuar y hacer cumplir el Convenio de Producción Limpia suscrito con el Ministerio del Medio Ambiente en los términos y condiciones en él establecidos, dándole énfasis al control de la producción limpia y reducción gradual de los impactos.
  - d) Efectuar el control, seguimiento y monitoreo de las intervenciones por ejecución de proyectos viales y de infraestructura para preservar la integridad del ecosistema.

2. Identificar y delimitar las áreas sujetas a amenazas y riesgos naturales para propender en el ordenamiento del territorio por la seguridad, prevención e integridad física de sus habitantes. Para el cumplimiento de este objetivo se adelantarán las siguientes acciones estratégicas:
  - a) Zonificar y jerarquizar el territorio en cuanto a amenazas y riesgos naturales y antrópicos.
  - b) Identificar los asentamientos poblacionales a reubicar dada la condición de exposición a evento dañino no mitigable.
  - c) Aplicar las directrices que defina el Plan para la atención y prevención de desastres del Municipio.
  - d) Adelantar los estudios de microzonificación sísmica del Municipio.
  - e) Realizar los estudios de vulnerabilidad de edificaciones indispensables y las obras de refuerzo de las estructuras que lo requieran.
  - f) Programar las apropiaciones presupuestales para desarrollar los proyectos prioritarios conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo correspondiente en lo que respecta a la atención y prevención de desastres.
  
3. Establecer normas para la defensa de la frontera agrícola evitando que se convierta en reserva para satisfacer las necesidades territoriales de otros Municipios. Para el cumplimiento de este objetivo se adoptan las siguientes acciones:
  - a) Compactar el área urbana de la cabecera municipal, mediante la ocupación de los vacíos existentes a su interior.
  - b) Definir las áreas de expansión en función de su coherencia con el Modelo Territorial fijado, acorde con las necesidades del incremento poblacional y con las posibilidades de dotación de servicios públicos en la vigencia del Plan.
  - c) Definir el área de ocupación de los núcleos poblados y las de usos especializados, existentes en el área rural.
  - d) Propiciar la compactación de los núcleos poblados y de usos especializados, estimulando la ejecución de proyectos al interior de los límites establecidos e impidiendo la ocupación por fuera de ellos.
  - e) Diseñar instrumentos que faciliten la ampliación, recuperación, la adquisición y dotación de espacio público.
  
4. Ordenar y aprovechar la malla vial, vehicular y férrea en función de los objetivos del Modelo Territorial propuesto. Para el cumplimiento de este objetivo se determinan las siguientes acciones:
  - a) Jerarquizar y especializar el sistema vial existente acorde con el ámbito de su función: Nacional, regional o local.
  - b) Mejorar, proyectar y complementar las vías (vehiculares y férreas) que permitan conformar una malla para interconexión local y regional.
  - c) Reorganizar con base en el sistema de movilización propuesto, el transporte público urbano e interurbano de pasajeros y carga.
  - d) Establecer requisitos para construcción y localización de usos en su zona de influencia.
  
5. Articular el Municipio de Palmira con la región de tal manera que conserve su identidad y dinámica propias y aproveche las ventajas comparativas de su localización en función de los objetivos de desarrollo propuestos. Para el cumplimiento de este objetivo se establecen las siguientes acciones:
  - a) Concertar acuerdos con los Municipios vecinos sobre las acciones de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y otros temas estratégicos para el desarrollo de sus potencialidades.
  - b) Desarrollar y ejecutar los acuerdos logrados y por lograr en el Comité Técnico Permanente de Planificación del Sur del Valle, Norte del Cauca y Zona Pacífica, como

mecanismo de integración y concertación de las decisiones comunes a sus integrantes.

6. Integrar al desarrollo físico y social del Municipio los sectores urbanos y rurales actualmente marginados. Para el cumplimiento de este objetivo se requieren las siguientes acciones y políticas:
  - a) Identificar y formular proyectos para complementar y consolidar los sectores marginados en equipamientos y accesibilidad.
  - b) Identificar y formular proyectos que permitan realizar programas de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.
  
7. Reducir gradualmente en el territorio el grado de contaminación de los vertimientos de aguas residuales que afectan la calidad de las aguas superficiales y subterráneas mediante la construcción de sistema de tratamiento y disposición final de excretas y residuos domésticos, acorde con las especificaciones establecidas en el Decreto Nacional 1594 de 1984, con énfasis a las siguientes zonas:
  - a) Zona de ladera
  - b) Casco Urbano del Municipio de Palmira
  - c) Valle Geográfico del Río Cauca. Cuencas bajas de los ríos Amaime, Nima, Aguaclara, Bolo, Frayle y Palmira.

El desarrollo de los proyectos se priorizará con base en la magnitud de los aportes de carga contaminante y el daño ocasionado al recurso agua, así como el estado actual de la infraestructura de alcantarillado existente. En tal razón, la priorización para el desarrollo de tales sistemas en el área rural se hará teniendo en cuenta, inicialmente, los centros poblados de Rozo, Amaime, La Buitrera, Tenjo y los Bolos.

8. Racionalizar la inversión pública priorizando los proyectos que contribuyan al cumplimiento del Modelo Territorial propuesto e incluirlos en el Programa de Ejecución. Para el cumplimiento de este objetivo, se adoptan las siguientes acciones:
  - a) Elaborar los estudios que permitan identificar los sitios para localizar sistemas de tratamiento de aguas servidas, reservar el suelo y ejecutar programas de saneamiento en los núcleos poblados rurales.
  - b) Ejecutar programas de dotación de equipamientos básicos en los núcleos poblados del área rural y en áreas urbanas marginadas.
  - c) Ejecutar proyectos viales que faciliten la comunicación de los sectores marginados.
  
9.
  - a) Desarrollar proyectos orientados a la protección de la flora, fauna, el suelo y la atmósfera, que conduzcan al equilibrio del agua en todas sus formas: Humedad relativa, vapor de agua, caudales hídricos superficiales, lagunas glaciares, embalses, aguas freáticas, acuíferos subterráneos.
  - b) Garantizar el uso prioritario del agua para consumo humano en todo el territorio del Municipio.
  - c) Realizar los proyectos necesarios para potabilizar las aguas crudas que abastecen acueductos rurales en ladera y Valle Geográfico y obras como captaciones, desarenadores, viaductos, conducciones, filtros y sistemas de potabilización. Captar los caudales complementarios para garantizar el agua cruda necesaria en la planta del acueducto de Barrancas cuando la tasa de crecimiento poblacional determine un consumo superior al caudal base del río Nima. Realizar las obras complementarias.
  - d) Para el otorgamiento de permiso de construcción de pozos o licencias de aprovechamiento de aguas subterráneas será prioritaria la autorización para consumo humano, comunitario y colectivo, sea urbano o rural.
  - e) Para evitar la interferencia que se pueda producir entre dos o más pozos como consecuencia de la solicitud para un nuevo aprovechamiento de las aguas

- subterráneas, se deberá adoptar las medidas o normatividad existente en relación con el control y aprovechamiento de las aguas subterráneas.
- f) Desarrollar el Plan de Manejo Ambiental y Ecológico de los zanjones urbanos como colectores pluviales arterias de la estructura ecológica principal.
  - g) Proteger las zonas de recarga de agua subterránea del Municipio de Palmira, con base en planos de recarga de los acuíferos suministrados por la C.V.C.
  - h) Desarrollar proyectos de manejo integral de las cuencas hidrográficas de Nima, Amaime, Bolo, Aguaclara, Frayle, Guachal y los proyectos orientados a la recuperación del río Cauca.
  - i) Desarrollar la Estrategia General de Uso y Manejo del recurso hídrico en los territorios:
    - Páramo de las Hermosas, incluyendo lagunas glaciares.
    - Selvas Húmedas de Niebla. Zona de amortiguamiento.
    - Ladera.
    - Valle geográfico.
    - Basín del río Cauca. Incluyendo humedales. Zonas de reserva de nivel nacional, regional y municipal.
  - j) Promover el adecuado uso de las áreas protectoras de lagunas glaciares: La Negra, Las Auras, Las Colonias, La Florida, El Nevado, Benavidez y otras origen de los ríos, y/o concertación con los colonos asentados para eliminar, gradualmente la ganadería extensiva a cambio de producir agua pura con sistemas de tratamiento de bajo impacto. Realizar los procesos de concertación para destinar por lo menos el 20% del territorio de selva húmeda de niebla, zona de amortiguamiento dentro de la Reserva Forestal Central, como zona hídrica protectora de reserva de flora y fauna nativa. El Municipio podrá adquirir los predios que considere necesarios para el cumplimiento de éste objetivo .
10. “Apoyar, impulsar y facilitar el desarrollo económico y empresarial del municipio de Palmira, fortaleciendo las empresas existentes y creando un clima apropiado de inversión para garantizar la generación de empleo productivo y por ende, mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Para el cumplimiento de éste objetivo se adelantarán las siguientes acciones estratégicas:

- a) Definir las áreas rurales y urbanas que faciliten la ubicación e instalación de nuevas empresas.
- b) Interactuar las áreas de actividad residencial con la actividad económica.
- c) Definir las áreas de desarrollo académico y tecnológico para fomentar el asentamiento de nuevas Universidades, centros académicos, centros de desarrollo tecnológico, de investigación, productivos y empresariales.
- d) Determinar las áreas para la ubicación de empresas turísticas y de servicios complementarios”.

## **5. Políticas y Acciones de Mediano y Corto Plazo**

### **5.1 Políticas y acciones sobre medio ambiente y recursos naturales. (Componente Rural)**

Con el fin de lograr la conservación de los recursos naturales y hacer un uso óptimo del área rural para satisfacer las necesidades de supervivencia de los habitantes del Municipio de Palmira y mejorar su calidad de vida, el Alcalde presentará al Concejo un Proyecto de Acuerdo, Plan de Manejo Ambiental para Palmira, donde se establecen las siguientes políticas y acciones de corto y mediano plazo:

- 1. Protección del recurso hídrico. Aguas Subterráneas y Superficiales.  
Se hará mediante el apoyo a las acciones de concertación con los sectores productivos para prevenir y mitigar la contaminación de éste recurso. En cumplimiento de la Ley, se

otorgará prioridad en el aprovechamiento del recurso hídrico para consumo humano, comunitario y colectivo.

Todos los estudios técnicos relacionados con las aguas subterráneas, que lidere el Municipio, serán realizados en coordinación con la C.V.C.

- a) El Municipio liderará en un período no mayor a tres (3) años, el estudio de evaluación del riesgo de contaminación de las aguas subterráneas, en las áreas de actividad agroindustrial manufacturera e industrial mixta. Este estudio definirá las actividades a desarrollar en esta área, así como sus directrices de protección y conservación de las aguas subterráneas.
  - b) Las obras de captación de agua subterráneas utilizadas para abastecimiento público, tendrán un perímetro de protección en un radio de 50 metros, medidos a partir del pozo a proteger.
  - c) Todo pozo deberá estar ubicado a una distancia mínima de 100 metros de pozos sépticos, y letrinas y en general de lugares donde exista la posibilidad de infiltración de aguas contaminadas.
  - d) Los pozos inactivos, abandonados y perforaciones, excavaciones y sondeos no utilizados como captación de aguas subterráneas, deberán ser sellados en forma apropiada, para evitar contaminación o el desperdicio del recurso hídrico.
  - e) Se utilizará la tabla denominada "Restricción de Actividades en las Zonas de Alta a Moderada Vulnerabilidad a la Contaminación de los Acuíferos", que se anexa, para definir qué tipo de actividades se pueden permitir o restringir en dichas zonas.
  - f) En las cabeceras de los corregimientos, no se fomentará la construcción de tanques sépticos con campos de infiltración y/o pozos de absorción, ya que éstas son algunas de las principales fuentes de contaminación de los acuíferos de estos corregimientos, donde se usan ampliamente pozos de poca profundidad (aljibes) para uso doméstico. Sólo se permitirá este tipo de disposición de aguas residuales domésticas en vivienda individual dispersa.
  - g) Sustitución gradual dentro de la vigencia del Plan de los cultivos localizados en las franjas forestales protectoras por vegetación forestal protectora con especies nativas.
  - h) Restringir la ganadería extensiva en ladera y en el páramo con el fin de evitar los impactos en los recursos naturales especialmente en las lagunas glaciares para la producción de agua y la recarga de acuíferos.
  - i) Control al desmonte y fomento a la reproducción de especies hídrico protectoras en territorio de reserva y bancos de germoplasma. Crear corredores biológicos mediante sucesión natural y reforestación dirigida con especies nativas.
  - j) Desarrollar estrategia de protección de fauna silvestre con base en la preservación de los corredores biológicos.
  - k) Alindera los perímetros de nacimiento de aguas y las franjas forestales protectoras.
  - l) Exigir la ejecución de proyectos de control de vertimientos líquidos de las actividades productivas y sistemas de tratamiento de las aguas residuales domésticas.
  - m) Exigir un manejo técnico para la disposición de los residuos sólidos a los particulares en los sitios en donde no existe prestación de servicios por parte de la administración Municipal.
  - n) Controlar la localización de pozos profundos construidos, para no autorizar nuevos en un radio no menor a 1000 metros de los existentes.
2. a) El Municipio gestionará ante los entes competentes en un período no mayor de tres (3) años el Estudio Hidrogeológico detallado de las aguas subterráneas del Municipio, para identificar las principales zonas de recarga de los acuíferos y de mayor potencial hídrico disponible en cantidad y calidad, las cuales serán declaradas como suelos de protección. Este estudio también permitirá identificar los tipos de acuíferos existentes y su oferta hídrica.

- b) El Municipio liderará y gestionará ante y con las autoridades ambientales, en un período no mayor a tres (3) años, a partir de la puesta en vigencia el Plan de Ordenamiento Territorial, el balance de oferta y demanda hídrica, con el fin de que se convierta en eje de planificación del Plan de Ordenamiento Territorial y fortalezca las políticas del Municipio.
  - c) La Gerencia de Planeación Municipal en un plazo no mayor a seis (6) meses a partir de la puesta en vigencia el Plan de Ordenamiento Territorial, identificará cartográficamente las diferentes alternativas de abastecimiento de agua para los diferentes usos que se plantean en el territorio.
  - d) El Municipio realizará y gestionará ante y con las autoridades ambientales, en un período no mayor a seis (6) años contados a partir de la puesta en vigencia el Plan de Ordenamiento Territorial, un estudio detallado del potencial hídrico superficial y subterráneo en cuanto a calidad y cantidad para promover y proyectar su uso conjunto.
3. Protección del recurso hídrico mediante el apoyo a las acciones de concertación con los sectores productivos para prevenir y mitigar contaminación de este recurso y en cumplimiento de la Ley, otorgar prioridad al consumo humano.
4. Mantener la estabilidad ambiental de las áreas circundantes a los asentamientos humanos mediante la ejecución de las siguientes acciones:
- a) Participación activa en el Comité Operativo para el monitoreo y seguimiento del Convenio de Concertación para una Producción Limpia con el Sector Azucarero, suscrito en 1996 entre el Ministerio del Medio Ambiente, las Corporaciones Autónomas Regionales de los departamentos del Valle del Cauca, del Cauca y de Risaralda y la Asociación de Cultivadores de caña y sus Ingenios asociados, con el fin de garantizar la continuación de la gradualidad en la eliminación de los impactos ambientales y la disminución del nivel de contaminación de las actividades productivas del sector azucarero, reducir los riesgos relevantes y optimizar el uso los recursos naturales, exigiendo la preservación de un territorio de protección alrededor de los perímetros de los centros poblados libres de quemas y requemas y del uso de herbicidas con calidad de madurantes.

Para lo anterior, se creará un Comité Veedor Local el cual actuará como comité operativo municipal conformado por los miembros de la Comisión del Plan de Concejo, Director de la UMMA, gerencia de planeación municipal, Personería delegada para el medio ambiente, un integrante del CTP, un integrante del CMDR. Coordinado por la autoridad ambiental municipal UMMA y la Administración Municipal reglamentará al respecto.

- b) Prohibir la creación de nuevos asentamientos Humanos, propendiendo por la consolidación de los Centros Poblados y pequeños poblados existentes, por tal razón, debe limitarse el crecimiento del asentamiento de La Herradura, en razón de su proximidad al Aeropuerto Internacional.
- c) Limitar el crecimiento de la cabecera de Palmira en los costados norte y occidente.
- d) Suscribir convenios de producción limpia con otros usos industriales y agropecuarios (industria metalmecánica, avícolas, porcícolas entre otras).
- e) Eliminar a partir del 1 de enero del 2001 la requema del cultivo de caña y de todo cultivo, al igual que en plantillas. Sólo se permitirá esta práctica en la renovación de cultivos de caña de azúcar siempre y cuando la requema anual no supere el 10% del total del área cultivada en el Municipio.
- f) La Administración Municipal dentro de los tres (3) años siguientes a la aprobación del POT realizará el inventario de las industrias existentes en zonas de alto riesgo, en áreas protegidas de los ríos, y aquellas que generen impacto sobre los centros poblados, las clasificará por medio de un estudio de acuerdo a su nivel de impacto

ambiental, ordenando que se tomen las medidas de mitigación y amortiguamiento necesarias. Aquellas que por sus condiciones particulares no cumplan con la norma de la autoridad ambiental competente entrarán en un proceso de reubicación concertado.

5. Protección del recurso suelo mediante el control y mitigación de los procesos de degradación, erosión, sedimentación y contaminación, mediante las siguientes acciones:
  - a) Dedicar los terrenos con pendientes mayores al 40 % y las áreas de influencia de las lagunas glaciares a la regeneración de bosques, flora y fauna nativos.
  - b) Apoyar y promover el uso sostenible del bosque.
  - c) Impulsar los programas de recuperación de terrenos con procesos de salinización.
  - d) Reducir los factores de riesgo de deslizamiento mediante la exigencia de condiciones técnicas para la construcción de obras de infraestructura.
  - e) Apoyar y promover la realización de estudios que mejoren el conocimiento sobre las áreas sujetas a amenazas por inestabilidad geológica y otros fenómenos naturales.
6. Promover y apoyar los programas educativos tendientes a lograr una cultura de respeto por el ambiente como bien público.

## **5.2. Políticas sobre medio ambiente y recursos naturales en el suelo urbano y de expansión.**

Con el fin de dar cumplimiento a los objetivos sobre medio ambiente y recursos naturales determinados en el componente general se determinan las políticas siguientes:

1. Consolidar funcional y físicamente la Estructura Ecológica Principal de forma tal que amplíe la oferta ambiental, los espacios de recreación pasiva y de educación ambiental y que eleve la calidad de vida, mediante las siguientes acciones:
  - a) Identificar y valorar los elementos de la estructura ecológica principal como son el sistema hídrico, la arborización notable y los parques municipales para crear en torno a ellos una estructura sistémica.
  - b) Desarrollar por la conectividad de los distintos espacios verdes para crear una malla verde urbana de corredores ecológicos que se conecten con la estructura ecológica principal.
2. Mejoramiento integral del entorno urbano mediante las siguientes acciones:
  - a) Elaboración en los términos previstos en la Ley, del Plan para la prevención y atención de desastres.
  - b) Control a la contaminación del aire por emisiones contaminantes y de ruido en fuentes fijas y móviles en cumplimiento del Decreto nacional 948 de 1995:
  - c) Control a la contaminación visual de espacios públicos de la ciudad, actualizando la reglamentación existente para la colocación de vallas, pasacalles y similares
  - d) Ejecución del programa de descontaminación del Río Palmira y los Zanjones Mirriñao, Romero, Sesquicentenario y Zamorano.
  - e) Concertación y desarrollo programas de autogestión ambiental por parte de las industrias y suscripción de convenios de producción limpia, mediante la concertación y participación de las industrias para el mejoramiento del medio ambiente.
  - f) Elaboración por parte de la UMMA del mapa de riesgos por contaminación.
3. Concertar y desarrollar programas de educación ambiental tendientes a brindar información y capacitación como instrumento para consolidar proyectos participativos de gestión ambiental.

## **5.3 Políticas para la protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agrícola pecuaria, forestal y minera. (Componente rural)**

Se determinan como políticas de mediano y corto plazo para la conservación y mejoramiento de las zonas de producción agrícola, pecuaria, forestal y minera, las siguientes:

1. Defensa de la frontera agrícola del Municipio evitando la aparición indiscriminada de usos urbanos sobre el territorio rural, para lo cual se adelantarán las siguientes acciones:
  - a) Delimitación de áreas especializadas para usos distintos a los agrícolas e impedir su localización por fuera de los límites asignados.
  - b) Restringir el crecimiento expansivo de los perímetros urbanos.
2. Fomento y mejoramiento de las áreas agrícolas en ladera, mediante:
  - a) Complementación del distrito de riego Toche – La Veranera
  - b) Construcción de los distritos de riego de Cabuyal - La Quisquina y el Mesón.
3. Fomento y mejoramiento de las áreas agrícolas de la zona plana mediante la Construcción de distritos de riego y proyectos agroalimentarios en corregimientos y veredas.
4. Fortalecimiento de la actividad agrícola orientada a la producción de alimentos mediante:
  - a) Impulsar la creación de viveros y bancos de germoplasma destinados a la producción de semillas por pisos térmicos.
  - b) Puesta en marcha de proyectos agroalimentarios como el de Rozo, incluido en el Plan Nacional de Desarrollo.
  - c) Creación de Centros de Acopio.
  - d) Desarrollo del programa Mercado Campesino Mercasueño por la Paz en la galería alterna de Palmira y otros sitios apropiados para esta actividad.
  - e) Montaje de proyectos especiales de cultivos alternativos.
  - f) Asocaña y Procaña serán facilitadores de proyectos productivos, y estudiarán junto con los cultivadores de caña de azúcar y las asociaciones campesinas de la zona, propuestas de zonas de vida y desarrollos específicos de ésta, dándole prioridad a aquellas localizadas en inmediaciones de los centros poblados sensiblemente afectados por el desempleo, la inseguridad alimentaria y la ausencia de oportunidades de trabajo.
5. Apoyo a sistemas de producción agropecuaria sostenibles, con manejo silvopastoril, granja integral, huertas caseras, especies menores, agroforestales, en áreas aptas para su desarrollo.
6. Apoyo a la producción minera en los sitios previamente identificados y reglamentados por los entes competentes.
7. La Umata y La UMMA apoyarán a las parcelas campesinas productoras de hortalizas, leguminosas, cereales, oleoginosas, frutales, plantas aromáticas y medicinales en las practicas de manejo:
  - a) Semillas seleccionadas.
  - b) Labranza mínima o reducida del suelo
  - c) Siembra atravesada o en curvas de nivel
  - d) Uso de abonos orgánicos de origen animal y vegetal.
  - e) Control de plagas y enfermedades
  - f) Control y manejo racional de malezas
  - g) Cultivos en franjas. Creación de barreras vivas, coberturas nobles
  - h) Uso de sombríos y cultivos asociados. Agroforestería.
  - i) Desarrollo forestal protector en áreas adyacentes, de las fuentes de agua.
  - j) Control de erosión en áreas afectadas mediante prácticas agronómicas, culturales y biomecánicas.
  - k) Incluye los distritos de riego en ladera por el sistema de microaspersión con proyectos de manejo del suelo, sin acrecentar la frontera agrícola tradicional.

8. La Administración Municipal realizará un estudio en un plazo no mayor de doce meses para determinar la necesidad y ubicación estratégica de centros de Acopio que apoyen la pequeña producción agropecuaria tanto en la Ladera como en la Zona Plana.

#### **5.4. Políticas sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos. (Componente rural).**

Con el fin de ordenar el crecimiento de los asentamientos humanos en concordancia con las políticas de medio ambiente y recursos naturales, de protección y conservación de las zonas de protección agrícola, forestal, pecuaria y minera, se determinan como políticas y acciones de mediano y corto plazo sobre la ocupación del suelo por los asentamientos humanos, las siguientes:

1. Evitar la aparición de nuevos asentamientos humanos, mediante la especialización de los usos y el control de la normativa urbanística.
2. Jerarquizar los asentamientos rurales con el fin de controlar y regular su crecimiento para que sea acorde con las necesidades y potencialidades del Municipio, mediante las siguientes acciones:
  - a) Reglamentación de los bordes de las zonas limítrofes con otros Municipios donde existen formas de conurbación mediante la asignación de los usos del suelo y el tipo de ocupación a permitir, en especial de los siguientes:
  - b) Amaime / El Placer con el Municipio de Cerrito
  - c) Barrio Pereira / Juanchito con el Municipio de Candelaria
  - d) La Dolores / Puerto Mallarino con el Municipio de Cali.
  - e) Restringir el crecimiento de La Dolores y Juanchito a sus actuales límites.
  - f) Establecer programas que permitan identificar y erradicar paulatinamente los asentamientos en áreas protegidas.
  - g) Desestimular el crecimiento expansivo de los asentamientos.
3. Mejoramiento de las condiciones de vida en centros poblados autosuficientes mediante las siguientes acciones:
  - a) Completar los equipamientos mínimos de escala local requeridos en salud, educación básica, recreación y disfrute del paisaje y recursos escénicos.
  - b) Identificar y localizar los equipamientos con mayor radio de acción en sitios estratégicos para que puedan ser compartidos por varios centros poblados.
  - c) Mejoramiento de las vías de comunicación interveredales
  - d) Mejoramiento de los acueductos rurales incluyendo potabilización y protección de las aguas provenientes de fuentes superficiales y subterráneas.
  - e) Establecer sistemas de Tratamiento para las aguas servidas.
  - f) Establecer mediante convenios, sistemas de transporte escolar interveredal con el fin de hacer eficiente las instalaciones escolares existentes.
4. Especializar áreas para actividades con el fin de establecer los requisitos a cumplir y facilitar el control de sus impactos mediante las siguientes acciones:
  - a) Concentrar las áreas para actividades no agrícolas, buscando eficiencia y complementariedad entre ellas.
  - b) Evitar la dispersión de actividades productivas y de servicios sobre los ejes de conexión vial interregional, permitiéndolos en cercanías a las intersecciones siempre y cuando resuelvan todos los impactos al interior del predio.

#### **5.5. Políticas sobre infraestructura vial. (Componente General: estructura urbano rural)**

Se establecen como políticas y acciones sobre infraestructura vial de mediano y corto plazo las siguientes:

1. Consolidar la red férrea existente en el Municipio con el fin de posibilitar su integración como sistema de movilización de pasajeros y carga. Para lo cual se adelantarán las siguientes acciones:
  - a) Promover la habilitación del corredor férreo Cali-Palmira-Pradera.
  - b) Recuperar las Estaciones férreas de Guanabanal, Caucaseco, Manuelita, y Palmira.
  - c) Gestionar y planear conjuntamente con el Ministerio de Transporte, Ferrovías y el Sector Manufacturero de los Departamentos de Cauca y Valle, el "Corredor Férreo de Carga" que integre a Palmira con el Pacífico, Yumbo y el área de influencia de la Ley Páez y ley Quimbaya.
2. Consolidación y ejecución de la Malla Vial Nacional conforme a propuestas presentadas por la Administración Central.
3. Evitar conflictos con el conjunto de Rozo, la torre, la acequia\_manteniendo integrado el núcleo poblado y la comunidad:
  - a) Incentivando la utilización de la variante Yumbo / la Acequia.
  - b) La Malla Vial concesionada a la altura de La Torre, deberá tener en cuenta en su diseño y construcción, que se encuentre alejada del Río Cauca, Río Guachal y la Zona del Basín del Cauca, a una distancia no inferior a 1.000 mts.
4. Consolidar una red secundaria rural, con base en los siguientes proyectos:
  - a) Completar la estructura en forma de estrella o mano abierta de la red vial en torno a la Cabecera Municipal.
  - b) Completar el eje Rozo – Coronado.
5. La malla vial concesionada a la altura del conjunto poblacional de los bolos, se revisará y trazará localizando sus obras complementarias incluyendo espacios de retorno, intercambiadores viales, bahías de parqueo, puentes elevados peatonales y vehiculares, ciclovías, concertados previamente con las necesidades de la comunidad asentada en el conjunto poblacional de los bolos, evitando conflictos sociales y la desintegración del núcleo poblado.
6. Concertar acciones entre los municipios de Palmira y el Cerrito en la adecuación de la vía Palmira-Tablones\_Los Ceibos-La Esperanza-Puente las Aguilas-Salinas-Pozo Verde Aují-Toche-Cabuyal-Combia para reconstruir y realizar el tramo puente de las Aguilas-Salinas.

#### **5.6. Políticas sobre infraestructuras y equipamientos para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.** (Componente General estructura urbano rural)

Se establecen como políticas y acciones sobre las infraestructuras y equipamientos para la prestación de los servicios públicos las siguientes:

1. Apoyar el control al cumplimiento de las normas que garantizan el manejo adecuado de las cuencas y reservas hídricas. El municipio de Palmira, los comités de protección de las cuencas hidrográficas, la autoridad ambiental, las veedurías ciudadanas y el consejo municipal de desarrollo rural velarán porque las entidades responsables de la prestación de los servicios públicos que usufructúan para su actividad los recursos hídricos superficiales y subterráneos, y los recursos naturales de las cuencas hidrográficas de los ríos Nima, Amaime, Aguaclara, bolo, parraga, frayle, guachal y Cauca, realicen las inversiones necesarias en el territorio para la conservación de dichos recursos.
2. Adoptar y poner en ejecución el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para Palmira que incluye entre otros los siguientes objetivos:
  - a) Identificación de nuevas fuentes para el abastecimiento de agua potable.

- b) Plan de ampliación, mejoramiento y reposición de redes de agua potable y de recolección de aguas servidas.
  - c) Plan de control de contaminación
3. Mitigar y reducir los niveles de contaminación producidos por las aguas servidas mediante las siguientes acciones:
- a) Dotación y complementación de sistemas de tratamiento alternativos para los centros poblados rurales.
  - b) Construcción de plantas y/o sistemas de tratamiento para la Cabecera Municipal.
  - c) El desarrollo de los proyectos se priorizará con base en la magnitud de los aportes de carga contaminante y el daño ocasionado al recurso agua, así como el estado actual de la infraestructura de alcantarillado existente. En tal razón, la priorización para el desarrollo de tales sistemas en el área rural se hará teniendo en cuenta, inicialmente los centros poblados de Rozo, Amaime, la Buitrera, Tenjo y los Bolos.
4. Mitigar y reducir los niveles de contaminación producidos por los residuos sólidos mediante las siguientes acciones:
- a) Cierre definitivo del basurero de Coronado
  - b) Elaboración de un Plan Maestro para el manejo integral de los residuos sólidos.

#### **5.7 Políticas sobre Infraestructura Vial y Transporte (Componente Urbano)**

Con el fin de garantizar la adecuada interconexión de las piezas estratégicas y la política de compactación definida en el modelo territorial propuesto, se determinan las siguientes políticas:

1. Reestructuración de la malla vial existente mediante las siguientes acciones:
  - a) Jerarquizar y especializar vías de acuerdo a las nuevas funciones
  - b) Creación de circuitos de circulación para separar los distintos tipos de tráfico y garantizar igualdad de condiciones de accesibilidad.
  - c) Adecuación de las especificaciones de diseño a la función de la vía.
2. Ampliación de la oferta vial mediante las siguientes acciones:
  - a) Dar prioridad a la construcción de tramos faltantes y adecuación de las secciones para la conformación de los anillos internos.
  - b) Decidir sobre la apertura de nuevas vías en función de su contribución a la consolidación del modelo territorial propuesto, previo estudio de impacto ambiental social y económico.
3. Mejoramiento del sistema de transporte y de la gestión del tráfico mediante las siguientes acciones:
  - a) Elaboración y puesta en marcha de un Plan de Manejo y Regulación de las rutas urbanas e intermunicipales de transporte colectivo de pasajeros en sus recorridos, paraderos y terminales, en un plazo máximo de 24 meses.
  - b) Reorganizar el sistema de transporte en victorias.
  - c) Reglamentación de estacionamientos en vías y de parqueaderos de uso público.
  - d) Reglamentación y ubicación de zonas para el cargue y descargue de mercancías.
  - e) Campañas de Educación vial.

#### **5.8 Política sobre dotación de servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios.**

Revisión de contratos y convenios con las Empresas Prestadoras de Servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, con el fin de lograr y optimizar:

1. La expansión de Servicios Públicos Domiciliarios y no domiciliarios, en la zona urbana y rural.
2. El mejoramiento de la calidad
3. Control a la gestión.

4. Promover la competencia a las actuales empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios.

### **5.9 Política sobre espacio público. (Componente Urbano)**

Con el fin de hacer del espacio público el elemento ordenador de la estructura urbana, garantizar el uso colectivo del mismo y cumplir las metas determinadas en el Decreto Nacional 1504 de 1998, se determinan las siguientes políticas:

1. En la vigencia del Plan de Desarrollo Territorial la Administración Municipal tomará las medidas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 1504 de 1998.
2. Ampliación de la oferta cuantitativa y cualitativa de zonas verdes durante la vigencia del plan, mediante las siguientes acciones:
  - a) Duplicar en la vigencia del plan, el actual índice de zonas verdes de 2 mts<sup>2</sup> por habitante.
  - b) Incrementar las cesiones obligatorias de zonas verdes por parte de los urbanizadores y hacer uso de otros instrumentos previstos en la Ley tales como la plusvalía, la transferencia de derechos o la compensación en dinero.
  - c) Aprovechar los elementos naturales tales como las franjas forestales protectoras y la arborización notable existente, para crear elementos de conexión que integren las zonas verdes existentes con la estructura ecológica principal.
  - d) Las áreas de cesión obligatoria por parte de los urbanizadores, se deben establecer concentrando una superficie grande apropiada para actividades recreativas y otras áreas equidistantes como espacio verde público.
  - e) Propiciar la creación de nuevos espacios públicos y la revitalización y conexión de los existentes en el área central.
  - f) Elaborar en un plazo no mayor a dos (2) años, por parte de la Gerencia de Planeación Municipal, el Estatuto del Espacio Público y el Paisaje. La cual se presentará al Concejo municipal para su aprobación.
3. Fomentar el uso del Espacio Público mediante las siguientes acciones:
  - a) Involucrar a la comunidad en la identificación, diseño, control y vigilancia del espacio público.
  - b) Hacer uso de los instrumentos previstos en la Ley para involucrar al sector privado en programas de recuperación, dotación, mantenimiento y administración del espacio público sin que se impida a la ciudadanía su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.
4. En un plazo de un (1) año a partir de la vigencia del Plan, la Administración Municipal concertará y planeará las soluciones urbanas de carácter privado, asociativo y mixto que permitan resolver integralmente la invasión del espacio público, con proyectos que alberguen a los vendedores ambulantes, transitorios y estacionarios de la ciudad. A partir de esta fase se contará con un plazo de dos (2) años para su ejecución.

### **5.10 Política sobre Vivienda de Interés Social. (Componente Urbano)**

Con el fin de ampliar la oferta de Vivienda de Interés Social y en especial de la Vivienda prioritaria se determinan las siguientes políticas:

1. Promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigidas especialmente a las familias más pobres residentes en el municipio a través de las siguientes acciones:
  - a) Localizar áreas para Vivienda de Interés Social y Prioritario para su desarrollo durante la vigencia del plan.
  - b) Crear mecanismos que permitan la gestión asociada entre el sector público y privado de proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario.

- c) Adoptar normas que permitan el desarrollo por etapas de proyectos urbanísticos para Vivienda de Interés Social y Prioritaria siempre y cuando quede reservada la totalidad del espacio público necesario para su dotación posterior.
  - d) Para efectos de aumentar la oferta de Vivienda de Interés Prioritario todo proyecto de desarrollo de Vivienda de Interés Social deberá destinar un 30% de las soluciones a este tipo de vivienda.
2. Mejoramiento integral de asentamientos incompletos, mediante la coordinación de las entidades municipales en el mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad de espacio público y equipamientos.

## **COMPONENTE GENERAL**

### **6. La Construcción del Modelo Territorial.**

Se ha estructurado en función de los elementos que conforman el territorio: Estructura Ecológica Principal, Zona Agrícola Rural, Sistema de Asentamientos (asentamientos y cabecera municipal) y Sistemas Generales:

#### **6.1 Estructura Ecológica Principal (Plano No. R1)**

Se define la Estructura Ecológica Principal como la porción de territorio que contiene los principales elementos naturales y construidos que determinan la oferta ambiental del mismo, a partir de los cuales se organizan los espacios urbano y rural. El suelo contenido dentro de la Estructura Ecológica Principal es por consiguiente un elemento estructurante, tiene la categoría de Suelo de Protección y hace parte del Espacio Público, de conformidad con lo establecido en el Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998. Se identifica y delimita para su protección y apropiación sostenible.

La Estructura Ecológica Principal se establece con los siguientes objetivos:

- a) Establecer una serie de corredores ecológicos que integren los diversos territorios del Municipio de Palmira: Páramo, Ladera, Pie de monte y Zona Plana.
- b) Integrar el sistema de áreas protegidas del nivel nacional, regional y municipal con el fin de coordinar acciones para la apropiación y disfrute público de la oferta ambiental por parte de la ciudadanía
- c) Consolidar una red regional de áreas protegidas y corredores ecológicos para la preservación, restauración y conexión de los ecosistemas estratégicos de la cuenca del río Cauca.
- d) Dar aplicación y cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 de la ley 99 de 1993.

La Estructura Ecológica Principal está conformada por:

- 1. Areas Protegidas del Nivel Nacional
  - a) Parque Nacional Natural
  - b) Reserva Forestal Central
- 2. Areas protegidas del Nivel Municipal
  - a) Elementos del sistema hídrico que comprende el cauce, la ronda hidráulica y el área de preservación ambiental de los ríos y lagunas
  - b) Elementos del sistema orográfico
  - c) Reservas forestales municipales
  - d) Parques Urbanos

### **7. Clasificación del Suelo (Plano No. R2).**

La clasificación del suelo constituye uno de los instrumentos más estratégicos del Plan: se dimensiona el suelo, se fija su destino a uso urbano, tanto de las zonas por consolidar como del

más idóneo para ser ocupado por nueva urbanización, se preserva el necesario para garantizar la implementación de los sistemas generales, al igual que aquel que por conformar la Estructura Ecológica Principal o por estar declarado como zona de alto riesgo no mitigable, se clasifica como suelo de protección.

La clasificación del suelo responde a en esencia al Modelo de Ordenamiento propuesto y es el instrumento imprescindible para concretarlo. De esta clasificación depende en gran medida la configuración de los derechos de los propietarios e igualmente la gestión del desarrollo urbanístico.

### **7.1 Suelo Rural**

Constituyen ésta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad, o por su destinación o usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

### **7.2 Suelo Urbano (Plano No. R3)**

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuente con infraestructura Vial y redes primarias de energía, Acueducto y Alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a ésta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

#### **Criterios de asignación y manejo:**

- a) Preferencia por límites arcifinios
- b) Bordes claros de fácil reconocimiento por parte de la comunidad.
- c) Ocupación de los vacíos urbanos actuales.
- d) Compactación de la cabecera.
- e) Dotación de infraestructura de servicios.
- f) Coherencia con el Modelo Territorial.
- g) Coherencia con los sistemas generales urbanos
- h) Licencias de urbanización y/o construcción vigentes

### **7.3 Suelo de Expansión Urbana.**

Constituido por la porción del territorio municipal, destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de éste suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamientos colectivos de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

#### **Criterios de asignación:**

- a) Vacíos en forma de concavidades en los bordes urbanos
- b) Zona aledañas al perímetro urbano requeridas para consolidar el Modelo Territorial
- c) Posibilidad de prestación de servicios públicos en el corto plazo.
- d) Posibilidad de completar los sistemas generales urbanos, en especial el vial y de espacio público.
- e) Coherencia con las piezas estratégicas propuestas.
- f) Restricciones ambientales mitigables

- g) Su incorporación al suelo urbano se hará mediante planes parciales a manera de porciones completas de ciudad.

Se asignó esta clase de suelo a dos (2) zonas así:

- |                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Area de Expansión Santa Bárbara | 46.48 Ha. |
| 2. Area de Expansión San Pablo     | 16.00 Ha. |

Area total Suelo de Expansión Urbana 62.48 Ha.

#### **7.4 Consideraciones para la definición de perímetros urbano y de expansión urbana:**

Para la delimitación del nuevo perímetro se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) El perímetro actual contiene 2.297.1 Has.  
Los suelos sin urbanizar y construir dentro del perímetro actual suman 827.5 Ha. Equivalentes al 36%.
- b) Suelos dentro del perímetro urbano actual con limitaciones para su desarrollo urbano:
  - Suelo dentro del perímetro actual con posibilidad de construcción de infraestructura de servicios públicos a largo plazo, sujetos a grandes inversiones, los cuales no se requieren para consolidar el Modelo Territorial del Plan.
  - Suelo dentro del perímetro actual que por sus características morfológicas no debe urbanizarse y requiere un tratamiento especial de mejoramiento integral y recuperación ambiental.
  - Suelo dentro del perímetro actual con clara vocación agrícola, cuyo desarrollo no es coherente con el modelo territorial adoptado. Estas áreas se califican como suelo rural.
- c) Suelo dentro del perímetro urbano actual con vocación de suelo urbanizable
  - Suelos dentro del perímetro actual localizados a manera de islas o vacíos dentro del desarrollo urbano consolidado, que poseen vocación urbana, tienen una función dentro del modelo territorial, y podrían completar de manera inmediata la totalidad de los sistemas generales que los afecten: Servicios Públicos, Vialidad y Espacio Público.  
Los vacíos urbanos desarrollables se califican como suelo urbano.
  - Suelos dentro del perímetro actual localizados de manera periférica, adyacente al desarrollo urbano consolidado, que si bien tienen vocación urbana y cumplen una función dentro del modelo territorial, aún conservan una actividad agrícola. Carecen de infraestructura de servicios públicos instalados pero poseen viabilidad de construirla en el corto plazo.
  - Suelos rurales con vocación urbana  
Corresponde a asentamientos de origen rural hoy conurbados con la cabecera, incompletos en la dotación de la infraestructura vial y de servicios y que requieren de un proceso de legalización y un tratamiento de Mejoramiento Integral. Se clasifican como suelo urbano.
- d) Suelos rurales con vocación de suelos de expansión  
Corresponden a porciones de suelo rural cuya incorporación como suelo de expansión es fundamental para consolidar el Modelo Territorial, al posibilitar la conformación de una Pieza Estratégica o definir un límite más claro en la forma urbana general.  
Se califican como suelo de expansión
- e) Suelos dentro del perímetro urbano vigente, ubicados en la periferia del área construida de la ciudad, con licencia de construcción, de conformidad con la información aportada por la Gerencia de Planeación Municipal.

#### **7.4 Suelo Suburbano:**

Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de

expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y en las Leyes 99 de 1993 y de 1994. En el caso de Palmira, esta clasificación no genera plusvalía, pues se ha utilizado como instrumento para formalizar una situación de hecho de asentamientos que poseen características de suelo suburbano.

Asignación:

- a) Coronado
- b) Guayabal

### 7.7 Suelos de Protección

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases indicadas en el artículo 64 del Plan de Ordenamiento Territorial, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Corresponden a esta categoría las siguientes áreas:

- a) Las correspondientes a la Estructura Ecológica Principal.
- b) las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable

#### 7.7.1 Suelo de Protección para la conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje

Incluye todos los componentes de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de áreas protegidas municipales.

- a) Son Areas Protegidas del Orden Nacional definidas dentro del territorio municipal, las siguientes:
  - Parque Nacional Natural de Las Hermosas (Res. Ejecutiva 158 de Julio de 1977 del Ministerio de Agricultura que recoge el Acuerdo n° 19 de 1977 del Inderena y Resolución 002/98 de Colcultura).
  - Reserva Forestal Central. (Ley 2° de 1959)
  - Reserva Forestal del Pacífico. (Ley 2° de 1959)

#### b) Areas Protegidas del Sistema Orográfico

Dentro del Sistema Orográfico del Municipio de Palmira se destacan los siguientes hitos geográficos, algunos identificados por la Unidad Administrativa de Parques del Ministerio del Medio Ambiente, como bellezas escénicas, los cuales forman parte del paisaje natural que merece protección en los términos establecidos en el Código Nacional de Recursos Naturales y sus Decretos reglamentarios:

HITOS GEOGRAFICOS			
a) Páramo del Medio/Motoas	r)	Loma de la Andrada	ii) Filo el Nevado
b) Páramo de La Estrella	s)	Loma Quita Pereza	jj) Alto Bello
c) Loma La Fatiga	t)	Loma El Socorro	kk) Alto De Quintero
d) Loma La Negra	u)	Loma de Cantaclaro	ll) Alto Cielo Roto
e) Loma Cielo Azul	v)	Cuchilla El Cabuyal	mm) Alto El Palmar
f) Loma Sabanazo	w)	Cuchilla El Perú o Brillante	nn) Alto De Ucrania
g) Loma Tiatino	x)	Cuchilla La Florida (PN)	oo) Alto Del Oso
h) Loma El Tesoro	y)	Cuchilla Las Torres (PN)	pp) Alto Las Delicias
i) Loma El Silencio	z)	Cuchilla Del Serrucho	qq) Alto Cominal
j) Loma La Veranera	aa)	Cuchilla San Pedro	rr) Alto Agua Fría
k) Loma El Paraíso	bb)	Cuchilla Los Cuervos	ss) Alto Conserje
l) Loma El Delirio	cc)	Cuchilla Orisol	tt) Pico Las Torres (PN)
m) Loma La Cascada	dd)	Cuchilla La Cumbre	uu) Cañón de La Reina (PN)

n) Loma Linda	ee) Cuchilla La Tigrera	vv) Cerro Peñas Blancas
o) Loma Altamira	ff) Cuchilla Cielo Azul (PN)	
p) Loma Pan de Azúcar	gg) Cuchilla Las Mirlas	
q) Loma Palo solo	hh) Cuchilla las Cárdenas	

c) Areas protegidas del sistema hidrográfico

Se destacan las siguientes:

1. Areas protegidas del Sistema Hídrico de la Cuenca del río Cauca
  - Franja forestal protectora del río Cauca
  - Franja forestal protectora del río Amaime y sus afluentes
  - Franja forestal protectora de los ríos Nima y Agua Clara y sus afluentes.
  - Franja forestal protectora de los ríos Bolo, Frayle y Guachal y sus afluentes.

2. Areas protectoras de los siguientes lagos y lagunas:

<b>LAGOS Y LAGUNAS</b>	
a) Laguna Negra	l) Lago Los Nevados o Morales
b) Laguna Seca	m) Lago Santa Rita
c) Laguna Mirafior	n) Laguna Las Colonias
d) Laguna Las Colinas	o) Pozo Santa Cecilia
e) Lagunas Las Auras	p) Lago Del Pato
f) Laguna La Empedrada	q) Lago Valle Bonito
g) Laguna Las Colonias	r) Lago Marmolejo
h) Laguna Hoyo Frío	s) Lago La Sirena
i) Laguna La Florida	t) Lago La Sirenita
j) Laguna Campoalegre o Benavidez	u) Lago López
k) Laguna El Brillante	v) Laguna Santa Teresa

3. Areas protectoras de los humedales y madre viejas del río Cauca y sus afluentes

a) Guaguyá – La Torre	
b) Santa Inés – La Torre	
c) Las Córdobas- Caucásico	
d) El Berraco – Caucásico	
e) Platanales – La Torre	
f) Timbique – Bolo La Italia - Bolo San Isidro	
g) Tortugas – Juanchito	
h) Higuerosito	
i) Humedales – Bolo San Isidro	

El Municipio de Palmira establece el carácter de suelos de protección en los humedales sobrevivientes de acuerdo a la Ley 357 de 1.997 por su carácter de ecosistemas "extensiones de marismas, pantanos, turberas o aguas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces o saladas, incluyendo las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda de 6 metros". Prestará especial atención a los humedales del sistema del Río Cauca y Río Bolo debido a su gran estado de deterioro como los Villa Inés o Guaguyá, Caucaseco, tortugas, El Berraco, Las Córdobas y Timbique. El Municipio de Palmira identificará y delimitará estos y otros humedales sobrevivientes en su territorio de acuerdo con los criterios de la Convención de Ramsar.

El Municipio de Palmira identificará las principales madrevejas existentes en su territorio y clasificará los territorios ocupados por el cuerpo de agua y la zona de influencia como zona de protección. Los humedales y madrevejas clasificadas deben protegerse con la creación de la zona de reserva forestal protectora de acuerdo con el Decreto Ley 1449 de 1.977.

En el área de influencia de los Lagos de Maracaibo, el Municipio de Palmira realizará obras de tratamiento y disposición de aguas residuales y afluentes industriales, a fin de reducir gradualmente la contaminación del lago; creará franjas arborizadas con especies nativas, amantes de la humedad, para mitigar el impacto de las aguas de escorrentía.

4. localización de las cuencas hidrográficas de su territorio, con el apoyo de las veedurías ciudadanas.

d) Reservas Municipales:

Se consideran como Reservas Municipales los siguientes:

- Reserva Municipal de Aguaclara
- Reserva Municipal Río Amaime. Orisol y otras
- Reserva Municipal Río Nima. Santa Teresa, Los Cuervos, Los Lagos, La Esmeralda, La Albania, Lagunas glaciales de Páramo
- Reserva Centro de Educación La Sirena.
- Reserva Centro de Educación San Emigdio
- Reservas Municipales de la Sociedad Civil.

e) Parques Municipales

Los parques municipales agrupan aquellos elementos del espacio público conformados como recintos o espacios abiertos o cerrados o como parques lineales, destinados a la recreación pública activa y pasiva y con este propósito podrán tener escenarios para la cultura y el deporte y podrán cobrar para garantizar su conservación y mantenimiento.

### 7.7.2 Suelo de Protección por localización de infraestructuras y equipamientos

- Basurero de Coronado
- Plantas de Tratamiento de aguas servidas, alternativas Santa Barbara, Central Tumaco y Villa Paloma.
- Represa de Santa Teresa
- Bocatoma y Planta de potabilización de Barrancas
- Líneas de transmisión de energía EPSA / ISA
- Línea de conducción del gasoducto
- Malla Vial Nacional
- Corredores férreos: ramal Cali – Palmira – Buga y ramal Palmira – Pradera de manera parcial. Franja de utilidad pública de 15 metros a ambos lados de la vía férrea. Ley 105 de 1993 y Decreto Extraordinario 1409 de 1985

### 7.7.3 Suelo de Protección por riesgo:

<b>Áreas Urbanas en Riesgo</b>		
<b>Sector</b>	<b>Localización</b>	<b>Tipo de Riesgo</b>
Río Palmira	La Orlidia y Los Cristales	Inundación
	Carrera 1 y Calle 41	Inundación y desmoronamiento de la banca
	Barrio San Jorge	Inundación
	Bosque Municipal – Dique	Inundación y avalancha
	Parque del Amor carrera 18 - 21	Inundación
	Carrera 32	Inundación
	Urbanización Campestre	Inundación

Zanjón Zamorano	Monteclaro carrera 26	Inundación y derrumbes
	Queiebrapatas	Socavación
	Camilo Torres	Inundación
Zanjón Mirriñao	Sector Benedicta Ingreso La Esperanza	Inestabilidad
Zanjón Sesquicentenario – Salado – La María	Lote Villa Paloma	Inundación
	Cementerio Jardines	Inundación
	Pontón Motel Los Guadales	Desbordamiento
	Puente vía Candelaria	Inundación represamiento
Zanjón Romero	El Retiro	Inundación arrastre de viviendas
	El Bosque	Inundación
Otros	Calle 28 Barrio Libertadores	Inundación
	Calle 18 Carrera 29	Inundación
	San Cayetano calle 38 carrera 20	Inundación

<b>Áreas Rurales En Riesgo</b>		
<b>Sector</b>	<b>Localización</b>	<b>Tipo de Riesgo</b>
Corregimiento de Amaime	Barrios El Triunfo, Amaime.	Avenida Torrencial, Inundación
	La isla	Inundación
Corregimiento de Ayacucho	Vereda Chontaduro	Deslizamiento
	Vereda Arenillo	Avenida Torrencial
Corregimiento Bolo Alisal	Rancho Grande	Inundación
Corregimiento de Boyacá	Calamar	Avenida Torrencial
Corregimiento de Calucé	Calucé/lecho río Nima	Avenida Torrencial
Corregimiento Cauca Seco	Piles	Inundación
Corregimiento de Combia	Las Vegas	Avenida Torrencial
	Los Remansos	Deslizamientos
	El Encanto	Avenida Torrencial
Corregimiento de Potrerillo	Barrio 20 de Julio	Deslizamientos
	La Quisquina	Avenida Torrencial
Corregimiento de Tablones	Sectores La Arcadia, La Esperanza	Deslizamientos
Corregimiento de Tenjo	Salinas, El Macizo	Avenida torrencial quebradas La María, Aguazul, Las Mirlas, La Tigra
Corregimiento de Tienda Nueva	Puente	Concentración de materiales de arrastre del río
Corregimiento de Toche	Barro Negro	Asentamientos y deslizamientos
	Las Truchas	Deslizamientos
	La Veranera	Deslizamiento

#### 7.7.4 Suelo de Protección al Patrimonio Cultural.

a) Zonas Arqueológicas en proceso de identificación (fuente INCIVA 1999):

- Malagana
- Coronado
- Cantarrana
- CIAT 1 y CIAT 2 (recientemente descubierto)
- Tablones

b) Monumentos Nacionales (fuente Colcultura):

- Parque Nacional Natural Las Hermosas. Resolución 002 de marzo 12 de 1998 del Consejo Nacional de Monumentos.
- Estación del Ferrocarril Palmira. Carrera 30, Calles 27 a 30 costado oeste.
- Estación del Ferrocarril La Manuelita. Ingenio Manuelita
- Estación del Ferrocarril Guanabanal.
- Estación del Ferrocarril Caucaseco.
- Estación del Ferrocarril Río Claro. Todas las anteriores, hacen parte del conjunto del orden nacional de las Estaciones de Pasajeros del Ferrocarril en Colombia (M-00429) Resolución 014 16-VIII-1994 del Consejo Nacional de Monumentos
- Catedral de Nuestra Señora del Rosario del Palmar. Calle 30, Carrera 30 Esq. Resolución 022 25-IV-1995 del Consejo Nacional de Monumentos. Decreto Nacional 1907 de noviembre 26 de 1996.
- Casa de Hacienda La Rita. Ingenio Manuelita. Resolución No. 014 16-VIII-1994 del Consejo Nacional de Monumentos. Decreto Nacional 763 de abril 25 de 1996
- Universidad Nacional. Edificio de la Facultad de Agronomía. Decreto Nacional 1756 de noviembre 26 de 1996.

- c) Bienes Inmuebles de Interés Cultural
  - Casas de Haciendas.
  - Trapiches.
  - Edificaciones Religiosas.
  - Edificaciones Institucionales.
  - Edificaciones Comerciales y de Servicio.
  - Recintos Urbanos.
  - Arboledas y vegetación notables.

## **8. Sistema de Asentamientos. Definición y Componentes.**

El Sistema de asentamientos es el conjunto de ocupaciones territoriales permanentes con edificaciones de diversas características en los que se desarrollan actividades humanas residenciales, productivas o de servicios de manera exclusiva o mezclada, que se articulan funcionalmente.

### **Componentes**

1. El Sistema de Asentamientos está conformado por:
  - a) La Cabecera Municipal: correspondiente a la ciudad central
  - b) Los Centros poblados mayores que orbital en forma de corona alrededor de la cabecera municipal y tienen un desarrollo relativo de la infraestructura para la prestación de los Servicios Públicos y Servicios Sociales
  - c) Los pequeños poblados, que se extienden a lo largo de las vías con incipiente o inexistente infraestructura para la prestación de los servicios públicos o sociales.
  - d) Los Núcleos Especializados donde se desarrollan de manera exclusiva o mezclada con otros usos compatibles, una o varias actividades productivas o albergan equipamientos cuya función trascienden las necesidades exclusivamente municipales.
2. Los Sistemas generales son los siguientes:
  - a) Sistema Vial
  - b) Sistema de Acueducto
  - c) Sistema de Saneamiento Básico
  - d) Sistema de Energía Eléctrica
  - e) Sistema de Gas Natural
  - f) Sistema de Redes de Comunicación

### **8.1. Conjuntos.**

Por su proximidad y actividades relacionadas, algunos de estos asentamientos mayores conforman agrupaciones que se comportan como unidades funcionales. Los conjuntos identificados son los siguientes:

- a) Conjunto Roza – La Torre – La Acequia
- b) Conjunto Bolo San Isidro – Bolo La Italia – Bolo Alisal.
- c) Conjunto La Buitrera – El Arenillo – Chontaduro.

### **8.2. Centros Poblados Mayores.**

Orbitan en forma de corona alrededor de la cabecera municipal y tienen un desarrollo relativo de la infraestructura para la prestación de los Servicios Públicos y servicios Sociales. Se consideran Centros Poblados Mayores los siguientes:

Rozo, La Torre, La Acequia, Bolo San Isidro, Bolo La Italia, Bolo Alisal, La Buitrera, El Arenillo, Chontaduro, Amaime, Guayabal, Coronado.

### **8.3. Centros Poblados Menores.**

Se extienden a lo largo de las vías con incipiente o inexistente infraestructura para la prestación de los servicios públicos o sociales. Se consideran Centros poblados Menores todos los asentamientos existentes en el área rural que no se encuentran clasificados como Centros Poblados Mayores o como Núcleos Especializados.

### **8.4. Núcleos Especializados.**

Se consideran Núcleos Especializados los siguientes:

- a) Parcelación Industrial La Dolores
- b) Aeropuerto y Zonas Francas
- c) Los Ingenios y otras instalaciones industriales localizadas de manera aislada en el área rural.
- d) Los desarrollos industriales generados en algunos de los centros poblados
- e) Ciat, Ica - Corpoica (Centro Nacional de Investigaciones Agropecuarias de Palmira) Universidad Nacional
- f) Desarrollo Industrial manufacturero adyacente.

## **9. Sistemas Generales.**

Los Sistemas Generales corresponden al conjunto de infraestructuras y equipamientos para la comunicación y prestación de los servicios indispensables para que el conjunto de asentamientos funcione articuladamente.

Los Sistemas generales son el Sistema Vial y el Sistema de Infraestructura y Equipamientos.

### **9.1. El Sistema Vial.**

Se consideran vías de carácter estructurante aquellas de comunicación con la región que conforman la malla vial nacional y la Red férrea que corresponde al antiguo Ferrocarril del Pacífico y su complementación.

1. La malla vial nacional esta conformada por:
  - a) Recta Cali-Palmira.
  - b) Vía Panamericana, tramo El Cerrito / Candelaria, que incluye la variante Norte de Palmira.
  - c) Vía El Cerrito / La Acequia / La Torre / Zona Franca del Pacífico que incluye la marginal del Guachal
  - d) Vía La Torre / Mulaló
  - e) Vía Rozo / Recta Cali –Palmira y su futura continuación a Cavasa
  - f) Vía Aeropuerto / Recta Palmira - Cali.
2. La red Férrea está conformada por:
  - a) Ramal Cali / Palmira / El Cerrito
  - b) El Ramal Palmira / Pradera, fue desafectado parcialmente por Ferrovías.

### **9.2. Sistema de Infraestructura y Equipamientos.**

Son de carácter estructural las obras de infraestructura y equipamiento para la prestación de los servicios públicos que se relacionan a continuación:

- a) Abastecimiento, Tratamiento y Distribución de Agua.
  - Represa de Santa Teresa
  - Santa Teresa – Barrancas
  - Planta de Acueducto de Barrancas
  - Canal de conducción Bocatoma Barrancas – Cabecera Municipal
  
- b) Recolección y Conducción de Aguas Negras y Pluviales

Redes matrices de recolección y conducción de aguas residuales pertenecientes a los siguientes sistemas:

- Sistema Río Palmira
- Sistema Sesquicentenario – La María
- Mirriñao
- Zamorano

c) Energía Eléctrica:

- Subestaciones de 115 KV:
  - a) Subestación Termo Emcali
  - b) Subestación Termo Valle
  - c) Subestación Guachal
  - d) Subestación Prodesal
  - e) Subestación Sucromiles
  - f) Subestación Santa Bárbara
  - g) Subestación Codazzi
  - h) Subestación Palmaseca (Proyectada)
- Subestaciones Eléctricas de 34.5 KV:
  - a) Subestación Rozo.
  - b) Subestación Varela
  - c) Subestación Palmaseca
  - d) Subestación Aeropuerto
  - e) Subestación Urb. Pereira
  - f) Subestación Norte
  - g) Subestación Recreo
  - h) Subestación Nima
  - i) Subestación Amaime
- Líneas de distribución de 115 KV
  - a) Entre las subestaciones: Guachal-Sucromiles-Santa Bárbara-El Cerrito
  - b) Entre las subestaciones: Santa Bárbara-Codazzi-San Marcos
  - c) Línea proyectada Candelaria-Palmira, entre Subestaciones Crucero-Codazzi

d) Gasoducto

Red Primaria de distribución

## **10. Instrumentos de Gestión, Intervención y Financieros**

Son instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin permitir la puesta en marcha de las determinaciones derivadas del POT. De acuerdo con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 se agrupan de la siguiente manera:

1. De intervención sobre la estructura predial;
2. De intervención sobre los derechos de propiedad;
3. Financieros
4. Para el reparto de cargas y beneficios.

### **10.1 Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.**

Los instrumentos que se enumeran a continuación permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana y la estructura predial, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de un área definida como Unidad de Actuación Urbanística en suelo urbano o de expansión urbana. Los instrumentos permiten transformar la estructura predial dando pie a un proceso de englobe, son: Integración inmobiliaria, reajuste de tierras.

### **10.2 Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.**

En desarrollo de la función social y ecológica de la propiedad reconocida por la Constitución Nacional y desarrollada entre otras por la Ley 388 de 1997, se enumeran los siguientes instrumentos que permiten intervenir de manera directa sobre el derecho de propiedad para garantizar el cumplimiento de dicha función, y para cumplir con los objetivos del ordenamiento territorial. Estos son: enajenación voluntaria, enajenación forzosa, expropiación por vía judicial, expropiación por vía administrativa y declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios

### **10.3. Instrumentos Financieros.**

Son instrumentos financieros los siguientes:

1. La participación en plusvalía: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas o actos administrativos que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando el precio del suelo, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías generadas por dichas acciones. La participación se destinará de acuerdo a lo establecido en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997. Esta participación se hará al tenor en lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997
2. La Compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º. Del Decreto 151 de 1998, la compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles en el Plan o en los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con Licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.
3. Pagarés de Reforma Urbana: Son títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, que podrá expedir el Municipio de Palmira, con el fin de pagar el valor de las indemnizaciones de los inmuebles que adquiera el mismo, por enajenación voluntaria, o para pagar la indemnización correspondiente, en el caso de expropiación.
4. Bonos de Reforma Urbana: El Municipio, previa aprobación del cupo de endeudamiento por parte del Concejo Municipal, podrá emitir títulos de deuda pública sin garantía de la Nación, denominados bonos de reforma urbana, a efecto de destinarlos a la financiación de proyectos de renovación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones deportivas y recreativas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental y la compra de predios en las zonas de protección ambiental. Para los efectos de este artículo se observará lo dispuesto en los artículos 104 y 105 de la Ley 9 de 1989.
5. Multas. Son sanciones pecuniarias que se imponen a los infractores de la normatividad urbanística, ambiental o de policía, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes relacionadas con dichas materias, mediante Resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo.

### **10.4. Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.**

Son instrumentos para el reparto de cargas y beneficios:

Las Compensaciones, el Aprovechamiento Urbanístico, la Transferencia de Derechos de Desarrollo y Construcción, Unidades de Actuación Urbanística, y la Cooperación entre Partícipes.

## 11. Programa de Ejecución

Los Programas de Ejecución definen, con carácter obligatorio, las actuaciones urbanísticas y las operaciones urbanas específicas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, que las administraciones municipales de turno se obligan a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional. La adopción del Programa de Ejecución es de competencia del Concejo Municipal y se ajusta a lo previsto en el Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa se integrará al Plan de Inversiones de tal manera que conjuntamente con éste, sea puesto a consideración del Concejo Municipal por parte del Alcalde.

En todo caso el Programa de Ejecución deberá incluir lo siguiente:

1. Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial.
2. Los programas y proyectos u obras de infraestructura de transporte.
3. Los programas y proyectos u obras de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
4. La localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos programas y proyectos.
5. La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y/o construcción se declare como prioritarios.

## COMPONENTE RURAL

### 12. Zonificación por Areas de Actividad en el Suelo Rural. (Plano No R5)

Para efectos del manejo del suelo rural, a través de la asignación de usos del suelo, se adopta la siguiente división por áreas de actividad:

- a) Areas Protegidas Rurales (las que se encuentran incluidas en el Suelo de Protección)
- b) Areas de Actividad Agrícola Intensiva
- c) Areas de Actividad Agropecuaria
- d) Areas de Actividad Residencial Rural
- e) Areas de Actividad de Manejo Especial
  1. Areas de Actividad Agrícola de Manejo Especial del río Cauca
  2. Areas de Actividad Agrícola de Manejo Especial en Centros Poblados
  3. Areas de Actividad Agropecuaria de Manejo Especial
- f) Areas de Actividad Especializada:
  1. Areas de Actividad Especializada para la Recreación y el Turismo
  2. Areas de Actividad Especializada Aeroportuaria y de Zonas Francas.
  3. Areas de Actividad Especializada Agroindustrial y Manufacturera
  4. Area de Actividad Especializada Industrial Mixta
  5. Area de Actividad Especializada de Minas y Canteras

#### 12.1. Area de Actividad Agrícola Intensiva

Se consideran áreas de Actividad Agrícola Intensiva todas aquellas áreas que por sus condiciones agrológicas o tradición productora son aptas para la producción de cosechas. Su manejo y asignación de usos se orientan al fomento de la productividad y rentabilidad de los procesos, tecnificando y optimizando el aprovechamiento, de modo acorde con su capacidad productiva.

Se establece para las áreas para la producción agrícola intensiva el siguiente régimen de usos:

1. Usos Principales: Agrícola.
2. Usos Compatibles: Pecuario, Agroforestal. Forestal protector y forestal protector productor con especies nativas, turismo agroecológico basado en los procesos productivos. Centros de Investigación asociada al uso principal o a otros usos compatibles. Vivienda Tipos 1 y 2.

Equipamientos colectivos. Administración Pública. Usos condicionados: Dotacional de gran escala, sujeto al cumplimiento de un plan de implantación para mitigar los impactos que generen.

### **Condiciones de Manejo**

De conformidad con los estudios de suelos existentes en la C.V.C., hay en esta en esta zona porciones de territorio cuyos suelos son salinos y salino sódicos, los cuales deberán ser demarcados en el territorio por sus propietarios, con el fin de efectuar en ellos un manejo de acuerdo a las exigencias que determine la C. V. C para recobrar su capacidad productiva. En general se determinan las siguientes pautas de manejo:

1. Suelos Salinos (sales solubles) tratamiento con base en:
  - a) Drenaje abierto o entubado a nivel de predio
  - b) Lavado de sales de los suelos
  - c) Aplicación de materia orgánica de origen animal o vegetal
  - d) Evitar riego con caudales sobrantes de áreas afectadas.
  - e) Controlar con análisis físico – químico las condiciones de los caudales extraídos de pozos profundos dentro del área
2. Suelos Sódicos (sales insolubles) tratamiento:
  - a) Sistemas de drenaje abierto o entubado para abatir niveles freáticos.
  - b) Lavado de suelos
  - c) Tratamiento con base en materia orgánica (residuo ácido basura orgánica)
  - d) Aplicación de correctivos químicos
  - e) Controlar con análisis físico – químico las condiciones de las aguas superficiales y profundas utilizadas en riego por gravedad, aspersión etc.

Se establece en las áreas hídrico protectoras existentes al interior de esta área de actividad, actualmente ocupadas con cultivos, un programa gradual de sustitución por cobertura forestal protectora. De igual manera, se mitigará la contaminación de aguas y suelos con lubricantes y combustibles.

### **12.2. Area de Actividad Agropecuaria**

Las áreas de producción agropecuaria, corresponden principalmente, a la franja del piedemonte comprendida entre la carretera que del Municipio de Pradera conduce a La Bolsa y desde la Bolsa a Tablones y la cota 1500, así como a los sectores ubicados en los alrededores de algunos centros poblados.

Se establece para esta área el siguiente régimen de usos:

1. Usos Principales: Pecuario. Agrícola
2. Usos Compatibles: Forestal. Agroforestal. Ecoturismo. Vivienda Tipos 1 y 2. Equipamientos colectivos.
3. Usos condicionados: Dotacional de gran escala, condicionado a un plan de implantación para mitigar los impactos que generen.

### **Condiciones de Manejo**

- a) Las explotaciones ganaderas intensivas deberán disponer de certificados de la autoridad sanitaria para acreditar el cumplimiento de las normas sobre control de enfermedades, asepsia de los sistemas de ordeño, manejo de las instalaciones y disposición final de los efluentes líquidos y sólidos.
- b) Las explotaciones ganaderas extensivas e intensivas deberán disponer de certificados de la autoridad sanitaria para acreditar el cumplimiento de las normas sobre control de

enfermedades, asepsia de los sistemas de ordeño, manejo de las instalaciones y disposición final de los efluentes líquidos y sólidos.

- c) Las explotaciones de ganadería extensiva deberán realizar un manejo silvopastoril, crear barreras con arbustos de leguminosas, prácticas de control de erosión mediante el aislamiento de áreas afectadas por cárcavas y su relleno gradual y construcción de trinchos con base en el mapa de erosión de C.V.C.
- d) Las explotaciones comerciales porcícolas (más de 100 unidades), deben disponer de biodigestores u otros sistemas de tratamientos como filtros biomecánicos, lagunas de oxidación o similares con el fin de disponer de los efluentes líquidos y sólidos para no afectar las aguas superficiales freáticas o subterráneas. En las instalaciones deben realizarse aspersiones con productos biológicos o reproducir plantas fragantes para mitigar los olores de la explotación. La porquinaza recogida se debe disponer en sitios secos que permitan un manejo sanitario adecuado y control de olores antes de su transporte al sitio de la disposición final. Las explotaciones menores de 100 unidades contarán con sistemas de mitigación más simple teniendo en cuenta su realidad económica. Además desarrollará procesos de lumbricultura y similares para aprovechar y transformar los residuos animales.
- e) Las explotaciones avícolas comerciales deben disponer de un sistema de tratamiento de los efluentes para mejorar la condición del agua utilizada antes de verterlos a los cauces. De igual manera deberán disponer de equipos adecuados para coleccionar, manejar y disponer finalmente de los residuos como plumas, vísceras y desperdicios. La gallinaza debe ser asperjada con productos que mitiguen los olores fuertes.
- f) Las explotaciones piscícolas comerciales deben promover la recuperación de las especies piscícolas nativas comunes de la región clasificadas taxonómicamente por la C.V.C. En cualquier caso deben disponer de estructuras especiales para impedir la difusión en las aguas superficiales y espejos lagunares de alevinos juveniles y adultos de especies exóticas, tales como Carpa Espejo y Tilapias entre otras. También dispondrán de un sistema de tratamiento de las aguas contaminadas por detritus, residuos de alimentos y sedimentos depositados en los estanques, lagos y reservorios.
- g) Las explotaciones comerciales de especies menores tales como conejos, curíes, perdices entre otras, deben disponer de un sistema de manejo y tratamiento de residuos antes de utilizarlos en la fabricación de abonos orgánicos o disponerlos finalmente.
- h) En los terrenos dedicados a usos agrícolas se hará un manejo sostenible basado en labranza mínima o reducida, la siembra se hará siempre paralela a las curvas de nivel y con cobertura (agroforestería), se establecerán barreras vivas para recuperación y control de suelos erosionados control de viento y erosión eólica y sistemas de riego adecuados a la ladera. Se propiciará el uso de materia orgánica, el control racional de malezas, el control limpio de plagas y enfermedades y la integración de diversas especies en el territorio.
- i) En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45°, una franja de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, y arroyos sean permanentes o nó y alrededor de los lagos o depósitos de agua naturales. Para las acequias de riego y de drenaje y reservorios rigen las distancias para mantenimientos menores según criterios C.V.C.

### **12.3. Areas de Actividad Residencial Rural.**

Se consideran como Areas de Actividad Residencial Rural, las que se localizan al interior del perímetro definido para cada uno de los centros poblados mayores y menores.

Para las áreas de actividad residencial rural, se adopta el siguiente régimen de usos:

1. Usos Principales: Vivienda tipos 3, 4 y 5; comercial de pequeña escala.
2. Usos Compatibles: Equipamientos colectivos de seguridad, de culto, de educación, de salud, asistenciales; recreación activa y pasiva; ecoturismo.
3. Usos condicionados: Vivienda Tipo 2. Comercial de gran escala. Equipamientos colectivos para el abastecimiento. Pecuario, agroindustrial e industrial manufacturero. Servicios hoteleros. Servicios de alimentación. Servicios al automóvil. Dotacional de gran escala. Expendio de licores. Minero artesanal.

### **Condiciones de Manejo**

Cuando se desarrollen usos pecuarios y servicios al automóvil estarán condicionados en las normas ambientales y sanitarias vigentes. Para el uso minero artesanal, se requiere manejo de olores y vertimientos y los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos además un plan de adecuación geomorfológica.

### **12.4 Areas de Actividad de Manejo Especial**

Se consideran áreas de actividad de Manejo Especial, todas aquellas que en razón de su fragilidad ambiental o a la proximidad al Sistema de Areas Protegidas o al Sistema de Asentamientos, se destinan a constituir modelos de aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, en los cuales se integren estrechamente la producción y el manejo de los factores ambientales para controlar y mitigar la presión ejercida por los sistemas productivos sobre el sistema de Areas Protegidas o sobre el sistema de asentamientos.

#### **12.4.1. Area de Actividad Agrícola de Manejo Especial Río Cauca.**

Corresponden a la Franja de ancho variable contigua al área de preservación ambiental del Río Cauca, establecida por convenio con los Municipios vecinos y adicionada por el Municipio de Palmira con el área comprendida entre el río Cauca y el río Frayle parcialmente y desde la confluencia de los ríos Cauca y Guachal en una franja mínima de 500 metros paralela al río Cauca en sentido Sur-Norte. De esta delimitación se excluyen los núcleos poblados de Juanchito y La Dolores y cuyas directrices de ordenamiento se establecen en los artículos 158 y 159 del POT .

Se determina para esta área el siguiente régimen de usos:

1. Usos Principales: Agrícola.
2. Usos Compatibles: Forestal productor no maderable, únicamente árboles frutales. Forestal productor – protector con especies nativas. Recreación pasiva. Vivienda tipo 1 y 2.

### **Condiciones de Manejo.**

Además de las condiciones de manejo previstas para el Area de Actividad Agrícola Intensiva se establecen las siguientes:

- a) Se estimulan tecnologías de producción limpias. Se restringe el uso de madurantes y de herbicidas utilizados como tal y de otras prácticas de cosecha (quemadas y requemadas) según normas establecidas en el convenio de Producción limpia, suscrito por el sector azucarero y el Ministerio del Medio Ambiente, adicionando así la que en esta materia se concertó con el Municipio de Palmira, Consejo Territorial de Planeación, Procaña, Asocaña y los Ingenios Azucareros.
- b) La implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas.

- c) La preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las franjas forestales protectoras y nacimientos de agua con especies nativas.
- d) Concertar la sustitución paulatina durante el término de tres (3) años de cultivos agrícolas en franjas forestales protectoras y nacimientos de agua por cobertura protectora con especies nativas.

#### **12.4.2. Area de Actividad Agrícola de Manejo Especial de Centros Poblados.**

Corresponde a las franjas de ancho y forma variables así: rodeando la cabecera Municipal un (1) kilómetro; un (1) kilómetro a partir del perímetro poblado del Municipio de Santiago de Cali sobre la margen izquierda del río Cauca hacia el interior del Municipio de Palmira; para el sistema vial, ochenta (80) metros del eje central; en las redes principales de distribución de energía, treinta (30) metros bajo la línea; en el Aeropuerto Internacional, un kilómetro y medio (1.5 Km). y de conformidad con lo establecido en la Resolución DG 377 del 30 de Octubre de 1998 y en los centros poblados y núcleos especializados que conforman el sistema de asentamientos del área rural, doscientos (200) metros, las cuales incluyen las franjas de eliminación de quema y requema, en el convenio de Producción limpia suscrito con el sector azucarero.

Se establece para esta área el siguiente régimen de usos:

- 1. Usos Principales: Agrícola. Forestal productor, no maderables, únicamente frutales y especies nativas.
- 2. Usos Compatibles: Comercio agropecuario, piscícola, porcícola, especies menores, bancos de germoplasma

#### **Condiciones de Manejo.**

Se determinan las siguientes condiciones de manejo:

- a) El uso restringido de glifosato, herbicidas y/o madurantes por vía aérea y de otras prácticas agrícolas (quemadas y requemadas), de acuerdo con el convenio de concertación para la producción más limpia con el sector azucarero, y el proceso de concertación realizado entre ASOCAÑA, PROCAÑA, los cañicultores, ingenios azucareros, el Consejo Territorial de Planeación, el Consejo Municipal de Desarrollo Rural, el Municipio y la comunidad de Palmira.
- b) La implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas.
- c) La preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las franjas forestales protectoras y nacimientos de agua.
- d) El desarrollo de tecnologías limpias sostenibles basadas en biodiversidad para recuperar el equilibrio ecológico.
- e) A partir del 1 de enero del 2001, no se permite en un territorio de 200 metros alrededor de los perímetros poblados de todos y cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Palmira, la aplicación aérea de madurantes y herbicidas utilizados como tal. y de las prácticas agrícolas de cosecha (quemadas y requemadas).

#### **12.4.3. Area de Actividad Agropecuaria de Manejo Especial.**

Las áreas de actividad agropecuaria de Manejo Especial corresponden a la franja comprendida entre la cota 1500 y el límite de la reserva Forestal Central, determinada mediante la Ley 2° de 1959.

Se establece para esta área el siguiente régimen de usos:

- 1. Usos Principales: Pecuario. Agroforestal. Forestal protector y forestal protector- productor
- 2. Usos Compatibles: Forestal productor. Ecoturismo. Recreación pasiva, vivienda Tipos 1, 2. Comercial de pequeña escala. Equipamientos colectivos. Administración pública.
- 3. Usos Condicionados: Dotacional de gran escala, sujeto al cumplimiento de un plan de implantación para mitigar los impactos que generen.

En una franja de 300 mts a partir del cauce de todos los ríos y quebradas deben mantenerse especies nativas de flora y fauna existentes.

En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, se deben mantener áreas forestales protectoras en los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45°, en una franja de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de los lagos.

#### **Condiciones de manejo.**

Se condiciona el área a un manejo silvopastoril con leguminosas forrajeras, además de las condiciones de manejo previstas para el aprovechamiento del Área de Actividad Agropecuaria, se determinan las siguientes:

- a) Implementación intensiva de prácticas de conservación de suelos, aguas y biodiversidad.
- b) Aislamiento, preservación y restauración de la cobertura vegetal de las franjas forestales protectoras y nacimientos de agua, con especies nativas de flora y fauna.
- c) Sustitución paulatina de ganadería extensiva y cultivos agrícolas en las franjas forestales protectoras y nacimientos de agua por cobertura protectora con especies nativas.
- d) No causar alteración a la vegetación leñosa nativa.
- e) Localizar el bosque productor por fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacimientos y franjas forestales protectoras de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos.
- f) Bosques productores de preferencia con especies nativas.
- g) Los usos de equipamientos colectivos, servicios de alimentación, expendios de licores y la recreación activa, quedan restringidos a aquellas modalidades de menor dimensión, requeridas para cubrir la demanda rural y adecuadas a la atención de población rural localizada en el área.
- h) Los dotacionales de gran escala y los de equipamiento para el abastecimiento, siempre estarán condicionados a los resultados de los estudios y los planes de implantación para el manejo de los impactos que generen en la zona.
- i) El uso Industrial minero en estas áreas queda restringido a su localización únicamente a las áreas de actividad demarcadas con este fin o a las pequeñas explotaciones transitorias para el mantenimiento de vías rurales menores, previo cumplimiento de los requisitos ambientales exigidos por la autoridad ambiental competente.
- j) La explotación comercial de ganadería deberá ser semi intensiva no extensiva orientando su reemplazo hacia el manejo silvopastoril.
- k) Preservación y restauración de taludes y áreas erosionadas en contacto directo con el sistema vial.

#### **12.5 Áreas de Actividad Especializada**

Se consideran áreas de actividad especializada aquellas que se caracterizan por el predominio de un uso determinado en función del cual se reglamentan los demás.

##### **12.5.1 Áreas Especializadas para la Recreación y el Turismo**

Se consideran áreas especializadas para la recreación y el turismo aquellas áreas naturales, seminaturales o construidas que cuentan con atractivos naturales, histórico culturales o que por su localización son aptas para la recreación y que permite su utilización por grupos considerables de visitantes en sectores especialmente destinados para ello. Estas áreas no incluyen las señaladas como estructura ecológica principal.

El régimen de usos establecido para el área de actividad adyacente al Aeropuerto es el siguiente:

- a) Usos Principales: Recreación activa

- b) Usos Compatibles: Agropecuario, Ecoturismo. Servicios Hoteleros. Servicios de alimentación. Comercial. Servicios al automóvil. Administración pública. Agropecuario.
- c) Usos Condicionados: Industrial de bajo impacto.

El régimen de usos establecido para la región de los Ceibos y Aguaclara es el siguiente:

- a) Uso Principal: Rrecreación Activa
- b) Uso Compatible: ecoturismo, servicio de alimentación , comercial asociado al uso principal y agropecuario. Vivienda Tipos I, II y III

#### **12.5.2 Area de Actividad Especializada Aeroportuaria y de Zonas Francas.**

Se considera como Area de Actividad Especializada Aeroportuaria y de Zonas francas, el área actualmente ocupada por el Aeropuerto Internacional de Palmaseca y las Zonas Francas Manuel Carvajal Sinisterra y del Pacífico.

Se determina para esta área el siguiente régimen de usos:

1. Usos Principales: Dotacional de gran escala, Civil y Militar. Organismos Internacionales y extraterritoriales (zonas francas). Administración Pública. Servicios hoteleros.
2. Usos Compatibles: Comercial. Servicios al automóvil. Centros de Investigación, Logística Industrial. Equipamientos colectivos.

#### **12.5.3 Area de Actividad Especializada Agroindustrial y Manufacturera**

Se determina como Area de Actividad Especializada Agroindustrial y aquellas áreas ocupadas por los Ingenios y otros establecimientos industriales actualmente en funcionamiento o que puedan ser reutilizadas para usos similares.

El siguiente es el régimen de usos que se determina para esta área:

1. Usos Principales: Agroindustrial, Industrial manufacturero
2. Usos Compatibles: Servicios hoteleros.

#### **12.5.4 Area de Actividad Especializada Industrial Mixta**

Se considera como área de actividad especializada Industrial Mixta la Parcelación Industrial La Dolores y presenta el uso industrial mezclado con usos comerciales y de servicios y vivienda existente.

El siguiente es el régimen establecido para esta área:

1. Usos Principales: Industrial
2. Usos Compatibles: comercial de todos los tipos, servicios al automóvil, administración pública, equipamientos colectivos.

#### **12.5.5 Areas de Actividad Especializada de Minas y Canteras**

Se consideran como Areas de Actividad Especializada de Minas y Canteras las destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, por los sistemas a tajo o cielo abierto y dragado.

En las áreas que se señalan para este propósito en el Plan de Ordenamiento Territorial se permite la explotación siempre y cuando se hagan por fuera de las áreas de protección que forman parte de la Estructura Ecológica Principal, obtengan la correspondiente licencia ambiental expedida por la Corporación Autónoma Regional C.V.C. y el Título minero otorgado por el Ministerio de Minas y

Energía (Minercol) expedidas por autoridad competente y visto bueno de la UMMA, y desarrollen el Plan de Recuperación Morfológica para garantizar la recuperación y estabilidad geomorfológica de los suelos, y su adecuación para otros usos gradualmente con su explotación

Para esta área se determina el siguiente régimen de usos:

1. Usos Principales: Industrial minero y minero artesanal. No se permitirá ningún otro tipo de uso

## COMPONENTE URBANO

### 13. La Cabecera Municipal. (Plano No. R6)

La Cabecera municipal corresponde a la ocupación poblacional mayor del municipio, cumple el rol de núcleo principal del Sistema de asentamientos, y su ordenamiento se guiará por un Modelo territorial monocéntrico que consolide la estructura compuesta por los sistemas generales que se distribuyen por todo el territorio de la cabecera municipal uniendo porciones de suelo cuyo conjunto de características urbanísticas y funciones las convierten en piezas estratégicas para el funcionamiento de la ciudad.

#### 13.1 Las Piezas Urbanas Estratégicas.

Los objetivos de las piezas urbanas son los siguientes:

1. Definir el sentido o vocación de una porción del territorio y su papel en el Modelo Territorial.
2. Articular con un propósito de ordenamiento, las áreas de actividad y el tratamiento asignado a una porción de territorio.

Las Piezas Estratégicas son las siguientes:

1. Pieza Estratégica Centro
2. Pieza Estratégica Parque Industrial de Loreto y eje Colombates -Harinera del Valle - IMP
3. Pieza Estratégica de Equipamientos
4. Pieza Estratégica Tejido Residencial.

#### 13.2 Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales son los fundamentos primarios de la estructura urbana, definen el urbanismo principal y por tanto son los elementos ordenadores de dicha estructura. Los sistemas generales son los siguientes:

1. El Sistema Vial y de Transporte.
2. El Sistema Servicios públicos (Acueducto. Saneamiento básico. Energía)
3. El Sistema de Espacio Público.

##### 13.2.1 El Sistema Vial. Concepto y objetivos

El sistema vial es el elemento fundamental en la determinación de la forma de la ciudad, debe ser objeto de un estudio detallado que permita optimizar la actual infraestructura vial. En consecuencia se establecen los propósitos y guías generales que deben ser desarrolladas en el Plan Vial y de Transporte para el Municipio.

En coherencia con el modelo territorial propuesto se determinan como objetivos del sistema vial los siguientes:

- a) Reestructurar el sistema abierto actual, transformándolo en un sistema que permita controlar el crecimiento extendido sobre ejes viales que conectan la ciudad con sus corregimientos, mediante las siguientes acciones:
  - Conformar un sistema de anillos que clasifiquen y distribuyan el tráfico, evitando con ello que todas las vías lleguen al centro.
  - Dotación de parqueaderos públicos, terminales interurbanas y estaciones de taxis.

- Liberar el centro de la circulación de paso para privilegiar el uso peatonal y los paseos en victoria.
- b) Recualificar la ciudad, equilibrando el desarrollo urbano: igualdad de condiciones de todos los predios al interior del perímetro urbano respecto al centro
- c) Racionalizar el sistema vial y de transporte.

**Componentes del Sistema Vial:** El sistema vial está integrado por:

1. Las vías férreas
2. Las vías vehiculares.
3. Las Ciclovías
4. Las vías peatonales y para Victorias

#### a. Las Vías Férreas

Corresponden a la infraestructura del antiguo Ferrocarril del pacífico y en cumplimiento de lo dispuesto en el actual Plan de Desarrollo Municipal vigencia 1998 – 2000, debe ser conservada con miras a su reutilización como medio sistema de transporte regional. Tiene dos ramales:

1. Ramal Cali – Palmira – El Cerrito.
2. Palmira – Pradera

#### b. Las Vías Vehiculares

Las vías vehiculares se organizan de la siguiente manera:

1. Sistemas longitudinales:  
Son las únicas vías de transporte colectivo que penetran el recinto central. Tiene un solo carril con bahías en los sitios de parada de los mismos. Sirve además para abastecimiento de los comercios a determinadas horas del día. Los sistemas longitudinales son:  
Par vial Norte-Sur formado por las carreras 28 y 31-32  
Par vial Este-Oeste formado por las calles 26-27-30 y 31
2. Sistema de Anillos:
  - a) Anillo Central: contiene fundamentalmente el sistema de transportes urbanos y taxis que alimentan el recinto central. La vía se complementa con paraderos de buses, estaciones de taxis y parqueaderos públicos. Es un sistema de media velocidad. El anillo central esta compuesto por:
    1. Anillo 1 definido así:

Par vial formado por	Calle 23 entre las carreras 22 y 33 <sup>a</sup> -35 Carrera 33 <sup>a</sup> - 35 entre calles 23 y 36 Calle 36 entre carreras 22 y 33 <sup>a</sup> -35 y
Par vial formado por	Calle 34 entre carreras 24 y 33 <sup>a</sup> -35 Carrera 24 entre Calles 23 y 34 y Carrera 22 entre Calles 23 y 36

Los anillos 2 y 3: delimitan una zona que contiene los grandes equipamientos localizados entre la zona que circunda el centro y la zona de expansión residencial. Canaliza además, el sistema interurbano de buses.
    2. Anillo 2 definido así: Calle 23 entre las carreras 18-19 y 33<sup>a</sup>  
Carrera 18-19 entre calles 23 y 42  
Calle 42 entre carreras 19 y 35.  
Carrera 33<sup>a</sup> -35 entre calles 23 y 42
    - Anillo 3 definido así: Calle 16 entre carrera 41 y carrera 11  
Carrera 11, bordea el Bosque Municipal y continúa como par vial formado por las carreras 12 y 13, desde la calle 34<sup>a</sup> hasta la calle 44 rematando en la carrera 47<sup>a</sup>  
Calle 47-47<sup>a</sup> entre carreras 12-13 y 44  
Carrera 44 entre calles 46 y prolongación de la 16

b). Anillo Periférico: de un lado actúa como contenedor del perímetro urbano y por otra parte actúa como elemento estructurante del desarrollo futuro. La vía se complementa con áreas de servicio al vehículo: estaciones de servicio, concesionarios, grandes comercios.

Anillo 4 toma como base: por el sur, la calle 10 y su prolongación paralela a la Línea de Alta Tensión hasta la carrera 1  
Por el este, la carrera 1  
Por el norte, la calle 64-65  
Por el oeste, la carrera 47

3. Vías de Enlace: son vías de conexión entre el sistema de anillos; éstas, al interconectar los 4 anillos concéntricos que van generando un sinnúmero de nuevos sistemas de anillos que facilitan el desplazamiento a lo largo y ancho de la estructura urbana. Las vías de enlace son:

Calle 42

Calle 31

Calle 25 - 26-27

Carrera 18 entre calles 18 y 23

Calle 30 entre carrera 1 y carrera 13

Carrera 47

Carrera 35-carrera 33<sup>a</sup>

Carrera 31-32

Carrera 28

Carrera 24

Paralela del ramal férreo Palmira – Cali entre los anillos 3 y 4. (sentido este-oeste)

**c) Ciclovías:**

El sistema de ciclovías se estructura básicamente sobre unas vías paisajísticas paralelas a los cuatro zanjones y el río Palmira que atraviesan la ciudad transversalmente, articulados en sentido longitudinal por unas vías paralelas a los ramales férreos; complementados por dos (2) ciclovías más, una de carácter municipal, la ciclovía Coronado-Rozo y otra intermunicipal sobre el ramal férreo;

- Paralelas al ramal férreo Cali - Palmira – El Cerrito
- Paralelas al anillo periférico.
- Coronado – Rozo
- Palmira – Tiendanueva
- Paralelas al Parque Lineal
- Paralelas al Zanjón Mirriñao
- Conexión con hacienda Papayal
- Conexión con hacienda Belén
- Margen sur del Zanjón Zamorano

**d) d. Vías Peatonales y para Victorias:**

Estas vías fundamentalmente deben estar localizadas en la zona central y algunas conexiones hacia el exterior del anillo. Conexión con el Bosque Municipal. La Administración Municipal como parte de la operación estratégica ambiental Centro y Galerías determinará las vías que serán peatonalizadas o semipeatonalizadas,

**13.2.2 Sistema de Servicios Públicos.**

**a) Plan Maestro**

Las determinaciones básicas para el Sistema de Acueducto y Alcantarillado del Municipio de Palmira están contenidas en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado actualmente en elaboración. En consecuencia, previo conocimiento de los elementos básicos del mismo, la Administración Municipal presentará al Concejo Municipal en un término de doce (12) meses

contados a partir de la puesta en vigencia del Plan, el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, el cual deberá definir todos los trámites necesarios para efectuar las reservas o afectaciones de terrenos requeridos para la ejecución de las obras, específicamente las destinadas a los sistemas de tratamiento de aguas residuales, igualmente determinará los ajustes que el POT requiera en razón de las directrices del Plan Maestro. Para el sector rural el Municipio de Palmira, realizará los estudios de vertimientos, volumen, caracterización de aguas servidas, selección de sitios para alcantarillado y sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas, protección de fuentes de abastecimiento, calidad de aguas crudas, captaciones, desarenadores, sedimentadores, conducciones, sistemas de potabilización y abastecimiento con agua potable.

**b) Plan Maestro de Manejo Integral de los Residuos sólidos.**

El Alcalde Municipal presentará a consideración del Concejo Municipal el Proyecto de Acuerdo de un Plan Maestro de los residuos sólidos mediante sistemas o plantas de manejo integral en un plazo no mayor a un (1) año, contado a partir de la puesta en vigencia del Plan. El estudio contemplará el manejo de todos los tipos de residuos (incluidos los hospitalarios, industriales, peligrosos, lodos, etc); e incluirá la identificación de los sitios para la disposición de manera técnica de los residuos sólidos al interés del Municipio o asociado a iniciativas regionales. El Municipio realizará la reserva de suelo para la localización de sitios en una franja territorial comprendida entre el occidente del casco urbano y el basín del río Cauca excluyendo el cono de aproximación del Aeropuerto.

**c) Habilitación urbana del basurero de Coronado.**

La habilitación del basurero de Coronado para actividades recreativas (Parque Natural) requiere de un Plan de Clausura definitiva que debe incluir, sin perjuicio de las exigencias que la autoridad competente determine, los siguientes aspectos:

1. Control, vigilancia y monitoreo de la calidad del agua, del aire y del suelo, hasta comprobar que no existe riesgo de contaminación de aguas superficiales o subterráneas, ni de explosiones ocasionadas por la concentración de gases y recolección de lixiviados.
2. Construcción de chimeneas con camisas de gravilla, para la extracción de gases y recolección de lixiviados.
3. Construcción de drenajes perimetrales y barreras arbustivas tupidas.
4. En caso de encontrarse efectos nocivos ambientales (aire, agua, suelo), se establecerá el plan de mitigación y eliminación de la contaminación generada de conformidad con los requerimientos que establezca la CVC.

**d) Sitios para la localización de escombreras.**

Se determinan como sitios para la localización de escombreras los galpones para la fabricación de ladrillos actualmente inactivos localizados en los corregimientos de Coronado, Palmaseca y Guayabal, para lo cual la Administración Municipal pondrá a consideración de la Autoridad Ambiental, el programa correspondiente.

**13.2.3 El Sistema de Espacio Público**

El sistema de espacio público está integrado por los parques urbanos, por las plazas y plazoletas y los espacios públicos para el desplazamiento de los ciudadanos.

En armonía con el modelo territorial, se determinan como objetivos del sistema de Espacio Público los siguientes:

1. Definir los elementos que estructuran el espacio público así:

- a) Los parques Lineales del río Palmira y de los zanjones Zamorano, Mirriñao, Romero, Sesquicentenario – La María.
  - b) El sistema general principal vehicular, ciclovías, y vías férreas.
  - c) Las áreas recreativas y las zonas verdes
  - d) Los equipamientos.
2. Establecer directrices para la configuración del sistema vial menor y sus zonas verdes, complementado con nuevos sistemas viales como vías peatonales y ciclovías.
  3. Articular las estructuras públicas (la Carbonera, Unidad Deportiva, Universidad Nacional, Bosque Municipal), las Arboledas, los seis (6) cuerpos de agua que atraviesan la ciudad, las masas de vegetación notables, los parques urbanos y los parques de barrio conformando un esquema sistémico que las conecte.
  4. Asegurar el desarrollo de todos los planes parciales de expansión. Y la provisión de parques de escala urbana.
  5. Garantizar la conformación de los Parques Lineales del río Palmira y de los zanjones Zamorano, Mirriñao, Romero, Sesquicentenario - La María.
- Son componentes del Sistema del Espacio Público los siguientes:
1. Parques Urbanos
    - a) Bosque Municipal
    - b) Parque del Sur
    - c) Parque del Azúcar
    - d) Parques en Planes Parciales a desarrollar
    - e) Parques, plazas y plazuelas dentro del perímetro urbano. El Municipio de Palmira garantizará el desarrollo de estas requeridas por la Comunidad en algunos sectores de las Ciudad.
  2. Parques Lineales de los zanjones históricos y la vía férrea:
    - a) Río Palmira
    - b) Zanjón Zamorano
    - c) Zanjón Mirriñao
    - d) Zanjón Romero
    - e) Zanjón Sesquicentenario – La María
    - f) La Vía Férrea
    - g) Zanjón Buenos Aires
  3. Arboledas.
    - a) Acceso de Las Palmas (Calle 31 - Recta Cali - Palmira).
    - b) Arboleda de los Samanes del Batallón Agustín Codazzi
    - c) Arboleda de los Samanes y las Ceibas (carrera 28 entre calles 44 y 65)
    - d) Arboleda del antiguo lote de la Federación de Algodoneros.
    - e) Arboleda en proyecto así: Arboleda de acceso a Belén, Arboleda de acceso a Santa Bárbara desde el Estadio y Arboleda de acceso al Ingenio Papayal.
  4. Equipamientos públicos y zonas verdes.

#### **Estrategias para la conformación del Sistema de Espacio Público.**

Con el fin de conformar el Sistema de Espacio Público, se determinan las siguientes estrategias:

1. Dar prioridad a la creación de un Proyecto Espacial de Parques Lineales de los Zanjones Históricos que garantice su efectiva adecuación como espacio público de la ciudad.
2. Aumentar el indicador de Zonas verdes por habitante, mediante el aumento de las cesiones que deben hacer los urbanizadores.
3. Concertar en los planes parciales que se concentre hasta el 50% de la cesión de zonas verdes para conformar grandes parques.
4. Establecer un sistema de canje de predios por impuesto predial con el fin de convertirlos en zonas verdes.
5. Evitar el fraccionamiento de las áreas de cesión.
6. Conservar el actual índice de ocupación de grandes predios con valor ambiental.

7. Utilizar los instrumentos de gestión contemplados en la Ley 388/97 y en el plan de ordenamiento con el fin de obtener los recursos necesarios que permitan adelantar los proyectos para la consolidación del Sistema de Espacio Público.

#### **14. Tratamientos Urbanísticos.** (Plano No. R7)

Los Tratamientos Urbanísticos son instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada, las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado.

Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Consolidación.
3. Tratamiento de Conservación.
4. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

##### **14.1. Tratamiento de Desarrollo.**

Es aquel que se aplica a zonas del suelo urbano o de expansión, urbanizables no urbanizados, que deban incorporarse al desarrollo, mediante el adelanto de procesos de urbanización.

##### **14.2. Tratamiento de Consolidación.**

Es aquel cuya función es orientar el afianzamiento y el mantenimiento de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.

##### **14.3. Tratamiento de Conservación.**

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

##### **14.4. Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

Es el tratamiento que se aplica a zonas cuyo ordenamiento requiere ser completado en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular, propendiendo por la integración armónica de estas zonas al resto de la ciudad, acorde al Modelo de Ordenamiento Urbano.

#### **15. Planes Parciales.**

Los Planes Parciales son el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones contenidas POT para áreas específicamente determinadas del Suelo Urbano, para todas las áreas del Suelo de Expansión, para las Actuaciones Urbanas Integrales y Macroproyectos, de conformidad con las Normas Urbanísticas Estructurales, Generales y Complementarias.

Se podrán proponer Planes Parciales en cualquier área de actividad del Suelo Urbano. Los Planes Parciales en Suelo Urbano se clasifican en:

1. Planes Parciales de Conservación.
2. Planes Parciales de Renovación.
3. Planes Parciales de Mejoramiento Integral.
4. Planes Parciales de Desarrollo.
5. Planes Parciales de Espacio Público

### **15.1. Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana.**

Son aquellos localizados sobre Suelo de Expansión Urbana, son obligatorios para incorporar el Suelo de Expansión Urbana al Suelo Urbano. El Suelo de Expansión Urbana solo podrá ser desarrollado y construido mediante la formulación y adopción de Planes Parciales y en cumplimiento de lo dispuesto por ellos.

El POT delimita los siguientes Planes Parciales para ser desarrollados durante la vigencia del Plan sobre el suelo de expansión urbana.

1. Area de Expansión Santa Barbara
2. Area de Expansión San Pablo

## **16. Los Usos del Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión.**

### **16.1. Clasificación y Areas de Actividad**

Se consideran usos urbanos los usos no agrícolas ni forestales, es decir aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo así como las edificaciones idóneas que sirven de soporte para el normal desenvolvimiento de tales usos.

Los Usos del suelo se clasifican según la actividad económica y según el tipo y nivel de impacto que producen, de la siguiente manera:

- a) Según la actividad económica en:
  1. Residenciales. Cuando están destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico requerido por sus habitantes.
  2. Comerciales. Cuando están destinados al intercambio de bienes o servicios
  3. Equipamientos. Cuando están destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones públicas o privadas.
  4. Industriales. Cuando están destinados a la producción de bienes mediante la explotación y transformación de materias primas.
- b) Según el tipo de impacto que generan:
  1. Urbanístico o funcional, referido a la generación de nuevos usos, tráfico y áreas demandadas para su normal funcionamiento
  2. Ambiental, referido al grado de contaminación por ruido, olores, térmica, lumínica, vibraciones, inflamabilidad, residuos en la atmósfera, aguas o suelo.
  3. Social, representado en las molestias o incomodidades de tipo socio – psicológicas que ocasionan a la comunidad vecina.
- c) Según el nivel de Impacto:
  1. Bajo. Cuando en razón de su tamaño no generan demandas de parqueo, ni flujos apreciables de tráfico peatonal o vehicular, ni proyección sobre el espacio público. No producen desechos, ruidos ni olores contaminantes
  2. Medio. Cuando generan flujos de tráfico peatonal o vehicular, requieren espacios para parqueo, cargue y descargue y proyección sobre el espacio público bien sea por vitrinas, avisos y permanencia del peatón en ese espacio y/o pueden producir ruidos, usos conexos no deseables, elevado consumo de energía u otro tipo de molestias ambientales o sociales.
  3. Alto. Cuando generan flujos de tráfico peatonal o vehicular que pueden ocasionar congestión, altas demandas de parqueo, de cargue y descargue y de espacio público en razón de la complejidad de su actividad y/o generan contaminación ambiental o social.

#### **16.1.1. Usos Urbanos por grupos de establecimientos según actividad económica.**

Para efectos de la asignación de los usos del suelo los establecimientos se han clasificado en tres grupos de acuerdo con el nivel de impacto que ellos generan así:

1. Grupo 1. Impacto bajo. A este grupo pertenecen:
  - a) Los usos comerciales y / o de servicios que generan bajo impacto urbanístico o funcional, social o ambiental.
  - b) Los equipamientos cuyo radio de servicio es estrictamente local o de barrio y no generan incomodidades al tráfico urbano.
  - c) Los usos industriales con labores manuales o artesanales que no producen contaminación y tienen bajo consumo de servicios públicos, no utilizan elementos inflamables, explosivos o venenosos y / o no producen humos tóxicos u olores penetrantes.
2. Grupo 2. Mediano impacto. A este grupo pertenecen:
  - a) Los usos comerciales y / o de servicios que pueden ser compatibles con el uso residencial, no producen contaminación, pero requieren locales especiales.
  - b) Los equipamientos cuyo radio de servicio es para toda la ciudad y / o generan un mediano impacto urbanístico.
  - c) Los usos industriales que no producen tóxicos ni contaminación pero requieren control de ruidos, calor vibraciones y desechos. Requieren espacios de almacenamiento y áreas para cargue y descargue o infraestructuras especiales.
3. Grupo 3. Alto impacto. A este grupo pertenecen:
  - a) Los usos comerciales y / o de servicios que producen alto impacto urbanístico o funcional, social o ambiental.
  - b) Los equipamientos de carácter especial o únicos dentro de la ciudad y / o producen alto impacto en el tráfico o en el carácter de la zona.
  - c) Los usos industriales cuyo proceso de elaboración de productos generan efectos nocivos sobre el medio ambiente o que requieren grandes áreas para sus instalaciones y especificaciones técnicas especiales.

#### **16.1.2. Asignación de los usos del suelo urbanos y en áreas de expansión.**

La asignación de usos a los suelos urbano y de expansión, se efectúa mediante Areas de Actividad definidas en función de la estructura urbana determinada para el modelo territorial adoptado.

#### **16.2. Areas de Actividad.** (Plano No. R8)

Se entiende por área de actividad una porción de territorio con un uso predominante

Las áreas de actividad son las siguientes:

1. Área de Actividad Múltiple
2. Área de Actividad Residencial
3. Área de Actividad Residencial Mixta
4. Área de Actividad Industrial.
5. Área de Actividad Dotacional.
6. Área de Actividad Parque Cultura y Recreación.

Para la asignación de usos al suelo urbano y de expansión, se deben garantizar las condiciones requeridas para albergar el uso permitido. Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas íntegramente las obligaciones normativas y siempre y cuando se contrarresten los impactos negativos de carácter ambiental referido al grado de contaminación por ruido, olores, térmica, lumínica, vibraciones, inflamabilidad, residuos en la atmósfera, agua o suelo; de carácter social representado en las molestias o incomodidades de tipo socio – psicológico que ocasionan a la comunidad vecina y de carácter funcional referido a la generación de nuevos usos, tráfico y áreas demandadas para su normal funcionamiento.

#### **16.2.1. Area de Actividad Múltiple**

Corresponde al centro de la ciudad y algunos corredores urbanos: Avenida 19, Carrera 28 hacia el Norte, Carrera 41, Carrera 35, Calle 42, Calle 31 hacia el Occidente. En ella se localizan establecimientos que ofrecen bienes y servicios en diferentes escalas.

Usos Principales: Comercio: Grupos 1 y 2. Vivienda: Grupos 2 y 3  
Usos Compatibles: Industria grupo 1.  
Usos Condicionados: Comercio: grupo 3. Equipamientos grupos 1 y 2.

Los usos condicionados deberán obtener certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen

#### **16.2.2. Area de Actividad Residencial**

Corresponde a aquella previstas para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos.

Usos Principales: Vivienda grupos 1, 2 y 3.

Usos Compatibles: Comercio grupo 1 y 2, equipamientos grupo 1.

Usos Condicionados: Equipamientos grupo 2 - comercio grupo 2

Los usos condicionados se permiten sobre vías principales siempre y cuando obtengan para su funcionamiento certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen

#### **16.2.3. Area de Actividad Residencial Mixta**

Corresponde a aquella previstas para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos y presenta mezcla de usos comerciales, de servicios y productivos.

Usos Principales: Vivienda grupos 1, 2 y 3.

Usos Compatibles: Comercio grupo 1 y 2, Equipamientos grupo 1.

Usos Condicionados: Comercio grupo 3 excepto establecimientos de recreación nocturna, los cuales se consideran prohibidos. Equipamientos grupo 2. Industria grupo 1, solamente los compatibles con la vivienda.

Los usos condicionados únicamente se permiten sobre vías principales siempre y cuando obtengan certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen

#### **16.2.4. Area de Actividad Industrial.**

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología.

Usos Principales: Industria grupo 1 y 2.

Usos Compatibles: Comercio grupos 1, 2 y 3. Equipamientos 1, 2 y 3.

Usos Condicionados: Industria grupo 3.

La localización de nuevas industrias será permitida solo al interior del área industrial mencionada. Cada industria deberá elaborar un programa de gestión ambiental cuyas directrices y seguimiento corresponden a la Autoridad ambiental.

La industria condicionada requiere de un concepto ambiental emitido por la Autoridad Ambiental. Si por efecto de este, la industria debe ser relocalizada, La Gerencia de Planeación definirán las condiciones y directrices para tal relocalización.

La Autoridad Ambiental desarrollará y dará a conocer los procedimientos para los programas de gestión ambiental, revisiones ambientales, programas de minimización de residuos, emisiones, ruidos y vertimientos, seguridad industrial, minimización de riesgos y programas de armonización con su entorno urbano y los procedimientos de auditoría ambiental.

**16.2.5. Área de Actividad Dotacional.**

Es aquella que se delimita para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana, independiente mente de su carácter público o privado.

Los predios con uso dotacional de carácter privado, bien sea por señalamiento como tales por normas anteriores, o por la destinación del suelo hecha en el Plan permanecen con este uso. Estos predios podrán cambiar esta destinación, únicamente mediante un Plan Parcial, en el cual se ceda a la ciudad de manera adicional a las cesiones obligatorias para zonas verdes un porcentaje del área neta urbanizable del 50%. El nuevo uso se definirá de acuerdo con las condiciones del área, en función del modelo de ordenamiento. El área cedida se incorporará como parque, espacio publico o equipamiento, según las necesidades del sector.

**16.2.6. Área de Actividad de Parque, Cultura y Recreación**

Es la que se destina como lugar para la localización de los servicios necesarios para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

Usos Principales: Parque a nivel de ciudad. Equipamientos Grupo 2 excepto instalaciones de administración pública, centros de enseñanza secundaria, técnica y academias. Equipamientos Grupo 3 únicamente parques de atracción.

Usos Compatibles: Comercial únicamente como complemento a los usos principales